

**TINJAUAN KEMITRAAN ANTARA NOTARIS/PPAT DENGAN BANK
RIAU KEPRI CABANG PANAM DALAM MENERBITKAN AKAD
KREDIT PEMILIKAN RUMAH TAHUN 2013-2018**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana

Hukum (S1) Pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Riau

Pekanbaru



OLEH :

SRI WIRDA NINGSIH

161010074

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2020

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya, yang bertanda dibawah ini:

Nama : Sri WirdaNingsih

NPM :161010074

Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru, 12 September 1998

Program Studi : Ilmu Hukum (Hukum Perdata)

Alamat : Jl. Anggrek No. 21 RT 002/RW 002 Kel. Tabek Godang,
Kec. Tampan

Judul Skripsi : TINJAUAN KEMITRAAN ANTARA NOTARIS/PPAT
DENGAN BANK RIAU KEPRI CABANG PANAM
DALAM MENERBITKAN AKAD KREDIT PEMILIKAN
RUMAH TAHUN 2013-2018

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikianlah surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 24 Agustus 2020

nyatakan,

Sri WirdaNingsih

No. Reg. 511/1/UPM FH UIR 2020

Paper ID. 1375282361 / 30%



Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Sri Wirda Ningsih

161010074

Dengan Judul :

Tinjauan Kemitraan Antara Notaris/PPAT Dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam Dalam

Menerbitkan Akad Kredit Pemilikan Rumah Tahun 2013-2018

Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%

Pekanbaru, 3 September 2020

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau *ef*

Rosyidi Namzah
Dr. Rosyidi Namzah, S.H., M.H

ABSTRAK

Penunjukan notaris pada hakekatnya adalah persetujuan bersama antara pihak debitur dan kreditur. Namun dalam pelaksanaannya Konsumen sulit untuk 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. Realisasi kredit KPR dan notaris yang membuat PPAT di Bank Riau Kepri Cabang Panam tahun 2013-2018 terdapat 263 unit akad kredit KPR yang ditangani hanya 8 orang.

Dari 8 orang notaris pada bank riau kepri cabang panam yang membuat akad kredit KPR dengan porsi masing-masing tidak jauh berbeda antara satu sama lain, sehingga terindikasi adanya kerja sama antara bank riau kepri dengan 8 notaris tersebut.

Hasil penelitian lapangan ternyata terdapat kerja sama antara notaris dengan Bank riau kepri cab.panam untuk membuat akad kredit. Perjanjian kerja sama antara bank dengan notaris ternyata harus mempedomani Surat Edaran Nomor 023/SE/2018 tentang Pedoman dan Mekanisme Kerja Sama dengan Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilaian Publik dan Kantor Akuntan Publik, yang merupakan tindak lanjut peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/POJK.03/2017 tentang Penggunaan Jasa Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik Dalam Kegiatan Jasa Keuangan.

Dalam penelitian ini terdapat masalah pokok nya *Pertama*: Bagaimana kemitraan antara Notaris/PPAT dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam dalam menerbitkan akad kredit pemilikan rumah?, *Kedua*, Apa saja hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan kemitraan.

Jenis penelitian yang digunakan adalah *observational research* dengan cara *survey* yaitu penulis melakukan penelitian langsung ke lokasi penelitian. Sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif, karena penulis bermaksud memberikan gambaran yang jelas dan rinci tentang permasalahan yang menjadi pokok penelitian. Bahan hukum yang dikumpulkan, dianalisis dengan langkah meliputi deskripsi sedangkan langkah sistematisasi guna untuk memaparkan isi dan struktur atau hubungan hirarkhis antara aturan-aturan hukum. Dalam kegiatan sistematisasi ini, dilakukan analisis korelasi antara aturan-aturan hukum yang berhubungan agar dapat dipahami dengan baik. Kemudian pada akhirnya penulis menarik kesimpulan penelitian ini secara induktif.

Dari hasil penelitian diperoleh bahwa, *Pertama*. Kemitraan Antara Notaris/PPAT dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam dalam Menerbitkan Akad Kredit Pemilikan Rumah. Bahwa perjanjian akad kredit pemilikan rumah yang dilakukan antara pihak bank Riau Kepri Cabang Panam adalah termasuk perjanjian baku sepihak yakni perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. pihak yang kuat disini adalah kreditur yang lazimnya mempunyai posisi ekonomi yang kuat dibandingkan pihak debitur. Perjanjian baku pada prinsipnya bertentangan dengan beberapa peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

berdasarkan literatur dengan merujuk dengan Kedua, Hambatan Yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Kemitraan. yakni: Faktor Komunikasi (*Communication*) Komunikasi yang terjadi antara pihak bank dan nasabah dalam pelaksanaan akad kredit kepemilikan rumah belum terjalin secara maksimal. Faktor Masyarakat Salah satu akibat dari semakin meningkatnya transaksi dalam memiliki rumah dengan cara kredit pemilikan rumah yang membeli rumah dengan cara mencicil atau kredit sesuai dengan waktu dan kesepakatan dan kemampuan nasabah.

ABSTRACT

The appointment of a notary is essentially a mutual agreement between the debtor and creditor. However, in practice, it is difficult for consumers to be able to appoint a notary other than those stipulated by the bank. It is possible that the notary who has been appointed by the bank tends to side with the bank more than the consumer, while the cost for the KPR contract is borne by the consumer. The realization of KPR credit and notaries that made PPAT at Bank Riau Kepri Panam Branch in 2013-2018 there were 263 units of KPR credit contracts handled by only 8 people. among others, Circular Number 023 / SE / 2018 concerning Guidelines and Cooperation Mechanisms with Notaries / PPAT, Public Appraisal Service Offices and Public Accounting Firms, which are a follow-up to the Financial Services Authority (OJK) regulation of the Financial Services Authority Regulation Number 13 /POJK.03/2017 concerning Use of Public Accountant Services and Public Accounting Firms in Financial Services Activities.

In this study, there are the main problems. First: How is the partnership between the Notary / PPAT and Bank Riau Kepri Panam Branch in issuing housing ownership credit agreements? Second, what are the obstacles encountered in implementing the partnership.

This type of research is observational research by means of a survey in which the authors conduct research directly to the research location. While the nature of this research is descriptive, because the author intends to provide a clear and detailed description of the problems that are the subject of research. The collected legal materials are analyzed by steps including descriptions, while systematization steps are used to describe the content and structure or hierarchical relationships between legal rules. In this systematization activity, a correlation analysis is carried out between the related legal rules so that they can be understood properly. Then in the end the authors draw the conclusions of this study inductively.

From the research results, it is found that, First. Partnership between Notary / PPAT and Bank Riau Kepri, Panam Branch in Issuance of Home Ownership Credit Agreement. Whereas the housing ownership credit agreement between the Riau Kepri Bank Panam Branch is a one-sided standard agreement, namely an agreement whose contents are determined by a party with a strong position in the agreement. the strong party here is the creditor who usually has a strong economic position compared to the debtor. Second, the obstacles

encountered in implementing the partnership. namely: Communication Factors (Communication) Communication that occurs between the bank and customers in the implementation of the mortgage loan agreement has not been maximally established. Community Factors One of the results of the increasing transactions in owning a house by means of mortgages that buy houses in installments or credit according to the time and agreement and the client's capacity.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbi'alam, puji dan syukur yang tiada terhingga penulis ucapkan atas kehadiran Allah S.W.T. atas rahmat dan hidayah-nya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam kepada junjungan alam Nabi besar Muhammad S.A.W yang telah membawa peradaban manusia dari peradaban jahiliyah ke peradaban yang berilmu pengetahuan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Kemitraan Antara Notaris/PPAT Dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam Dalam Menerbitkan Akad Kredit Pemilikan Rumah Tahun 2013-2018”**.

Untuk itu penulis dengan segala kerendahan hati ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar besarnya kepada pihak yang telah terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung telah membantu terbentuknya karya ilmiah ini. Ucapan terima kasih disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L. Selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan. Serta sebagai Pembimbing I dalam penulisan skripsi penulis yang telah banyak membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah mendidik dan mendaftarkan judul skripsi penulis.
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah mendidik penulis.
6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan dan pengalaman yang sangat berharga kepada penulis.
7. Karyawan dan karyawan Bagian Keuangan, Sekretariat Universitas Islam Riau, Bank Unisritama, Tata Usaha, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang memberikan pelayanan dan kemudahan dalam urusan administrasi yang berkenaan dengan pelaksanaan studi penulis.
8. Buat teman-teman dari Fakultas Hukum angkatan 2016 kuucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya terhadap dukungan, motivasi, serta untuk teman-temanku terutama Selvyana, Ayunda, Chairrizka, Diva, Defita, Nading, Adetri, Fikri, dan Dayang.
9. Terkhusus untuk papa dan mama (JALINUS, ELIZARTI) tercinta yang selalu senantiasa membantu dan memberi dukungan sepenuh hati tanpa pamrih sebagai motivator dan inspirator ananda dan telah mendoakan

disetiap langkah perjalanan menuju sebuah kesuksesan yang selama ini dicita-citakan.

10. Buat abang-abang tercinta (Juleondi, Robby hadiyanto, Wildan hadiputra) yang selalu memberikan wirda semangat.
11. Kepada bapak M Rise Fariyanto selaku pemimpin capem panam beserta Staff dan Pegawai yang telah membantu penulis dan atas kerjasama dalam menyelesaikan skripsi ini.

Meskipun penulis telah berusaha keras dalam penulisan skripsi ini, namun penulis masih merasa bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritikan dari semua pihak guna untuk perbaikan menuju kearah kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati, penulis berharap semoga atas segala apa yang telah diberikan oleh semua pihak dapat menjadi sebuah amal kebajikan dan dapat balasan yang setimpal dari Allah S.W.T., Amin Ya Robbal'Alamin

Pekanbaru, 20 Agustus 2020

Penulis

SRI WIRDA NINGSIH
161010074

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	vi
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR SINGKATAN	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Tinjauan Pustaka	5
E. Konsep Operasional	19
F. Metode Penelitian	20

BAB II TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Pada Umumnya	23
B. Tinjauan Tentang Kredit Bank	37
C. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	44

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kemitraan Antara Notaris/PPAT dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam dalam Menerbitkan Akad Kredit Pemilikan Rumah.....	53
B. Hambatan Yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Kemitraan.....	70

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	78
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA.....	81
DAFTAR LAMPIRAN.....	83



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR SINGKATAN

BPN	: Badan Pertanahan Nasional
HP	: Hak Pakai
HGU	: Hak Guna Usaha
HGB	: Hak Guna Bangunan
KUHP Perdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PMH	: Perbuatan Melawan Hukum
PP	: Peraturan Pemerintah
PT	: Perusahaan Terbatas
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SKT	: Surat Keterangan Tanah
SKGR	: Surat Keterangan Ganti Rugi
SHGB	: Sertifikat Hak Guna Bangunan
UU	: Undang-Undang
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
UUD	: Undang-undang Dasar

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah bagian dari kebutuhan dasar manusia sebagaimana diatur 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." Banyak cara untuk mendapatkan rumah tersebut namun pada umumnya masyarakat mempunyai rumah dengan cara membeli baik secara tunai maupun dengan cara mengangsur (kredit) melalui bank terutama dalam daerah perkotaan.

Bank merupakan instansi keuangan yang memiliki nilai strategis dalam ekonomi Indonesia serta berperan dalam *financial intermediary* dalam artian perantara keuangan dua pihak yaitu pihak yang memiliki dana lebih (*surplus of funds*) dan pihak yang memiliki dana kurang (*lack of funds*). Eksistensi instansi keuangan, khususnya sektor perbankan berada pada posisi yang sangat penting dalam menghubungkan keperluan modal kerja dan investasi disektor riil dengan pihak yang memiliki dana.

Rumah adalah salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar, dan juga penting bagi keluarga karena merupakan tempat di mana mereka sibuk bekerja atau beristirahat dan memberikan cinta setelah kegiatan di luar ruangan. Jadi jangan heran jika permintaan masyarakat akan perumahan terus bertambah setiap tahun. Tetapi

harga rumah terus naik, meninggalkan beberapa orang mampu membayar tunai. Banyak lembaga keuangan, termasuk bank, telah memanfaatkan peluang ini untuk menyediakan produk konsumen yang disebut kredit pemilikan rumah (KPR).

Untuk penelitian dipilih Bank Riau Kepri Cabang panam dengan pertimbangan bahwa Bank Riau adalah salah satu bentuk badan usaha daerah (BUMD) pemerintah daerah provinsi Riau yang telah lama menyalurkan kredit perumahan (KPR) sama dengan Bank lain dengan lokasi pemasaran terbesar adalah diwilayah sekitar panam yang merupakan lokasi paling banyak diminati oleh pengembang KPR di provinsi Riau (perbatasan antar kota Pekanbaru dengan Kabupaten Kampar).

Dalam 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 debitur dan kreditur. Namun dalam pelaksanaannya Konsumen sulit untuk 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.

Dengan disediakan notaris yang dilakukan oleh pihak bank jelas menutup peluang bagi notaris lain apalagi notaris baru untuk dapat digunakan jasanya dalam akad atas kredit terhadap hak milik akan rumah yang disetujui dan dilalui oleh konsumen dengan pihak bank. Berdasarkan data dari Bank Riau Kepri Cabang Panam

terdapat 8 orang notaris/PPAT yang melakukan akad tahun 2013-2018. Berikut data notaris tersebut yang penulis tuangkan dalam bentuk table.

Tabel I.1

**Daftar Akad Kredit Pemilikan Rumah
Pada PT. BRK Cabang Panam Tahun 2013-2018**

No	Nama	Tahun 2013	Thn 2014	Thn 2015	Thn 2016	Thn 2017	Thn 2018	Jumlah
1	Sri Hartika	1	11	10	2	3	-	27
2	Riri Lestia	1	24	7	3	1	3	39
3	Syafri Gestunof	1	8	3	2	2	2	18
4	Edi Chan- dra,S.H.,M.Kn	3	16	4	2	1	3	29
5	Pupung Mul- yantini	4	17	7	2	3	-	33
6	Samharnen	3	21	12	4	6	2	48
7	Yulfita Rahim	1	19	5	4	1	3	33
8	Fachrianti Putri	2	17	8	4	3	2	36
	Jumlah	16	133	56	23	20	15	263

Data Olahan Penulis

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa notaris/PPAT yang melakukan akad kredit pemilikan rumah selama lima tahun dengan jumlah kredit rumah sebanyak 263 unit, berdasarkan hasil survey dilapangan kebanyakan penunjukan notaris/PPAT dalam melakukan akad kredit pemilikan rumah yang lebih kuat dilaksanakan oleh pihak bank, terindikasi adanya keterikatan perjanjian kerja sama atau kemitraan antara Bank Riau Kepri cabang Panam dengan Notaris/PPAT.

Dari apa yang diuraikan diatas maka penulis tertarik melaksanakan penelitian berjudul: **“Tinjauan Kemitraan Antara Notaris/PPAT Dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam Dalam Menerbitkan Akad Kredit Pemilikan Rumah Tahun 2013-2018”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kemitraan antara Notaris/PPAT dengan BRK Cabang Panam dalam menerbitkan akad kredit pemilikan rumah?
2. Apa saja hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan kemitraan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a) Untuk mengetahui dan menganalisis secara mendalam mengenai kemitraan antara Notaris/PPAT dengan BRK Cabang Panam dalam menerbitkan akad KPR.
 - b) Untuk mengetahui dan menganalisis secara mendalam mengenai hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan kemitraan.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian dan pengkajian ini pada dasarnya dapat diperoleh dan dimanfaatkan untuk:

- a). Menambah ilmu pengetahuan bagi penulis terkait kemitraan antara Notaris/PPAT dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam dalam menerbitkan akad kredit pemilikan rumah (tahun 2013-2018).
- b). Secara praktis diasumsikan mampu menjadi sumber pemikiran atau masukan dalam penelitian atau pengkajian lebih lanjut bagi pengembangan pengetahuan atau manfaat akademis terutama pemecahan masalah hukum dan kemasyarakatan dalam konsep pemikiran secara lebih logis, sistematis dan rasional tentang kemitraan antara Notaris/PPAT dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam dalam menerbitkan akad kredit pemilikan rumah (tahun 2013-2018).

D. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Notaris

Notaris asal katanya dari *notarius* bermakna tunggal dan *notarii* bermakna jamak. *Notarius* adalah sebuah kata yang dijadikan masyarakat Romawi dalam hal pemberian nama mereka yang mengerjakan pekerjaan menulis. Akan tetapi, peran *notarius* pada saat itu tidak sama dengan perannya saat ini. (Abdul Ghofur Anshori, 2009: hlm. 7)

Pihak yang melayani masyarakat secara umum disebut *tabelliones*. *Tabelliones* adalah pejabat yang melaksanakan penulisan untuk masyarakat umum (*server publici*) yang memerlukan keterampilannya. Peran pejabat ini sama dengan notaris

saat ini namun tidak memiliki sifat *ambtelijk*, itulah sebabnya tulisan-tulisannya tidak bersifat autentik. (Abdul Ghofur Anshori, 2009: hlm. 8)

”Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini.”

”Pasal 1 angka 2 Permenkumham Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris, memberikan definisi Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris atau Undang-undang lainnya.”

Sedangkan ”menurut R. Soegondo Notodisoerjo menyatakan Notaris adalah pejabat umum *openbare ambtenaren*, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta autentik”.

Profesi Notaris dianggap sebagai profesi tertua yang ada dan jabatan profesional hukum tersebut justru keberadaannya kian “*eksis*” hingga saat ini ditengah derasnya arus *moderenisasi*, globalisasi dan semakin meningkatnya persaingan global. (R. Soegondo Notodisierjono, 1993: hlm. 8)

Pengertian atau definisi akta otentik berdasarkan ”Pasal 1868 KUHPerdara yaitu Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

”Pasal 1 butir 1 yang menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini”. (Lihat Pasal 1 Butir 1 Undang-undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)

”Pasal 15 ayat (1) yang berbunyi Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. (Lihat Pasal 1 Butir 1 Undang-undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris).

”Pasal 15 ayat (1) yang berbunyi Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Istilah fungsi mempunyai makna sebagai aktifitas dalam mencapai tujuan. Notaris yang pada dasarnya berfungsi sebagai pejabat umum berupa semua aktifitas yang dilakukan berkaitan dengan hal pengerjaan instrumen tertulis yang bersifat

fakta, khususnya dokumen autentik untuk keperluan masyarakat yang memerlukan jasanya.

Menurut Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, Notaris berperan dalam memberi keyakinan dan kefasihan hukum keperdataan untuk semua warga. (Hartanti Sulihandari, 2013: hlm. 13)

Hubungan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat, khususnya yang berupa akta autentik, seorang Notaris berperan sebagai pengatur lalu lintas untuk kepentingan para pihak yang hendak dinyatakan dalam akta.

Oleh karena sebagai pengatur lalu lintas, maka apabila terjadi sesuatu yang tidak benar, dalam arti bersebrangan dengan aturan yang ada(yang bersifat memaksa), ketertiban umum atau kesusilaan, maka notaris berkewajiban untuk mengingatkan, sebab apabila Notaris membiarkan sesuatu yang salah terjadi dalam pembuatan akta autentik maupun dalam pelaksanaan kewenangan yang lain, bukan mustahil notaris dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. (Lanny Kusumawati, 2006: hlm. 33).

Notaris berperan memberikan pendidikan hukum bagi anggota masyarakat yang membutuhkan keahliannya yang berkenaan dengan isi peraturan perundang-undangan. Sudikno Mertokusumo mengartikan kata Akta sebagai surat bukti yang ditandatangani, yang berisi kejadian yang membentuk dasar suatu hak atau kesepakatan, yang sengaja dibuat sejak awal untuk pembuktian". Akta merupakan surat untuk dijadikan bukti, memuat tanda tangan dan peristiwa yang menjadi pondasi suatu hak atau kesepakatan, dan sengaja dibuat di awal sebagai bukti. (Sudikno Mertokusumo, 2002: hlm. 51)

Berdasarkan "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1868 pengertian akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat. Pegawai umum yang dimaksud adalah pegawai-pegawai yang dinyatakan dengan undang-undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik, misalnya notaris, panitera juru sita, pegawai pencatat sipil, hakim dan sebagainya. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang."

Akta notaris ada dua jenis / kategori, yaitu:

1. Akta yang dibuat oleh notaris (akta karyawan);

Artinya akta yang dibuat oleh notaris memuat uraian tentang perbuatan yang dilihat atau diikuti oleh notaris, seperti risalah rapat RUPS perusahaan swasta, pendaftaran perusahaan, dll.

2. Akta yang dibuat di hadapan notaris (akta *partij*).

Artinya akta yang dirancang di hadapan notaris berisi uraian tentang cerita kejadian oleh para pihak kepada notaris, misalnya perjanjian kredit, dan sebagainya.

Akta terdiri dari 2 bentuk yakni:

1. Dokumen Asli

Dokumen dikatakan asli jika memiliki ketentuan berikut ini, seperti : dibuat berdasarkan ketetapan undang-undang, dirancang oleh atau langsung di depan pejabat umum, dan pejabat umum itu berwenang atas tempat dan hal tersebut. (Sudikno Mertokusumo, 2002: hlm. 53)

2. Akta Bawah Tangan

Akta bawah tangan bagi hakim adalah “Bukti Bebas” sebab akta di bawah tangan ini akan memiliki kekuatan bukti materiil setelah kekuatan formilnya dibuktikan. Dan pembuktian kekuatan formilnya akan terjadi, jika pihak-pihak yang bersangkutan membenarkan isi dan cara pembuatan akta tersebut.

Menurut KBBI, pengertian etika yaitu: (Azlaini Agus, 2013: hlm. 12)

- a. Kajian tentang baik dan buruk, serta mengenai hak dan kewajiban moral,
- b. Himpunan nilai yang terkait akhlak,
- c. Nilaiterkait benar dan salah yang ada di tengah masyarakat.

Menurut K. Bertens, etika asalnya dari bahasa Yunani kuno “*ethos*” (bentuk tunggal) atau “*ta etha*” (bentuk jamaknya) artinya kebiasaan, adat istiadat, atau kelakuan (akhlak) yang baik. (Azlaini Agus, 2013: hlm. 13)

K. Bertens kemudian merumuskan ada tiga pengertian etika, yakni: (Azlaini Agus, 2013: hlm. 14)

- a) Etika berarti nilai dan norma moral berfungsi sebagai pedoman dalam mengatur perbuatan seseorang. Dari pengertian ini etika dapat dikatakan sebagai “sistem nilai”.
- b) Etika juga berarti sekumpulan asas. Artinya disini adalah kode etik, misalnya kode etik Notaris.
- c) Etika dapat diartikan sebagai pengetahuan yang berkaitan dengan kebaikan dan keburukan. Pada pengertian tersebut etika berhubungan dengan ideologi kesusi-
laan.

Sebagai pejabat umum, Notaris ketika melaksanakan kewajibannya diwajibkan berlaku sesuai dengan norma. Menurut Budi Untung, terdapat 22 karakter pejabat umum berdasarkan profesi dan budaya bangsa, yaitu: (Budi Untung, 2015: hlm. 46-50)

- 1) Religius;
- 2) Melayani;
- 3) Rendah hati;
- 4) Jujur;
- 5) Berbagi;
- 6) Mengampuni;
- 7) Toleransi;
- 8) Disiplin;
- 9) Kerja Keras;
- 10) Kreatif;
- 11) Mandiri;
- 12) Demokratis;
- 13) Rasa Ingin Tahu;
- 14) Semangat Kebangsaan;
- 15) Cinta Tanah Air;
- 16) Menghargai Prestasi;
- 17) Bersahabat;
- 18) Cinta Damai;
- 19) Gemar Membaca;

20) Peduli Lingkungan;

21) Peduli Sosial; dan

22) Tanggung Jawab.

Undang-Undang Jabatan Notaris di Indonesia sebagai payung hukum dimana keberadaannya seakan menjadi “ruh” untuk semua notaris di Indonesia. Notaris tidak dapat lari diluar dari aturan hukum yang ditetapkan tersebut. Disamping adanya Aturan Jabatan Notaris dan juga “UU No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.” Notaris di Indonesia selaku jabatan profesi dibidang hukum juga harus patuhthadap kode etik profesi yang telah digariskan oleh INI (Ikatan Notaris Indonesia) selaku wadah organisasi yang menghimpun profesi Notaris.

Etika Notaris disini yaitu sandi-sandi yang pantas dimana berfungsi dalam mengerjakan hal yang berkaitan dengan pekerjaan sehingga mampu menggambarkan kinerja yang profesional, bermoral, dengan motivasi dan berpegang pada keterampilan intelektual yang berargumentasi nyata dan kritis.

“Pasal 82 ayat (1) UUNJN menyebutkan bahwa Notaris berhimpun dalam satu wadah organisasi Notaris.” Selanjutnya pada ayat (2) menyebutkan “Wadah Organisasi Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI).” Kode etik Notaris yang berlaku saat ini yakni kode etik yang dirumuskan pada Kongres Luar Biasa INI di Bandung pada tanggal 27 Januari 2005.

“Pasal 1 angka 2 kode etik Notaris menyebutkan bahwa Kode etik Notaris dan untuk selanjutnya disebut kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebutPerkumpulan.”

Pembangunan kode etik merupakan kegiatan melakukan kode etik sesuai dengan mestinya, mengontrol pelaksanaannya supaya berjalan dengan baik. Agar kode etik profesi bisa mencapai tujuan yang sebenarnya, sehingga terdapat 2 syarat yang harus dikerjakan: (Soegianto, 201 hlm. 30)

- a. Kode etik itu wajib dibuat oleh yang bersangkutan sendiri.
- b. Pelaksanaannya diawasi terus menerus agar kode etik ditaati dengan baik.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Bahasan yang mencakup terjadinya hubungan antara kedua pihak dapat dipastikan tidak akan lepas dari sebab yang meminta seseorang untuk berkeinginan membuat ikatan dengan orang lain, dimana didasari dengan aturan yang nyata dan real, mengharuskan kedua belah pihak tersebut untuk mengerjakan suatu hal yang klausul untuk disepakati agar dapat terwujud manfaat atau tujuan yang ingin dicapai dalam suatu ikatan yang biasa disebut perjanjian.

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 berbeda dengan persetujuan. Perjanjian arti dari *oveereenkomst* dan persetujuan adalah arti dari *toestemming* yang artikan sebagai *wilsovereenstemming* (persamaan kehendak atau kata sepakat). (Purwosusil, 2014: hlm. 63-64)

Saat ini kata “kontrak” atau “perjanjian” lebih dimaknai secara ambigu di bidang praktik bisnis. Pelaku bisnis kebanyakan memaknai istilah-istilah tersebut memiliki definisi yang tidak sama, seharusnya berdasarkan keyakinan, KUHPerdara sebagai suatu hal dimana hukum kontrak warisan kolonial Belanda memakai istilah “*overeenkomst*” serta “*contract*” dalam makna dimana tidak berbeda seperti yang telah dipahami berdasarkan tema Buku III Titel Kedua mengenai “Perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau Perjanjian” dimana di Bahasa Belanda yang sebenarnya “*Van verbintenissen die uitcontract of overeenkomst geboren worden*”.

Subekti mengatakan perjanjian sebagai proses seseorang berjanji kepada orang lain, atau dua orang saling berjanji untuk mengerjakan sesuatu, atau dengan arti lain perjanjian ialah suatu tindakan hukum dalam bentuk mengikat diri antara satu orang atau lebih. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian sebagai tindakan mengikat diri secara hukum dari seseorang atau lebih.

“Menurut Suryodiningrat, definisi Pasal 1313 KUHPER ditentang karena adanya argumentasi berikut: (R.M Suryodiningrat: 2009: hlm. 72)

- 1) Perkataan perbuatan apabila dijelaskann secara luas dapat mengakibatkan hukum tanpa tujuan (contoh: perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum)
- 2) Pengertian Pasal 1313 KUHPER hanya berisikan persetujuan sepihak (unilateral), yaitu pihak yang berprestasi berjumlah satu orang sementara pihak yang lain sebaliknya, perjanjian tersebut diukur dari dua manusia yang memiliki pencapaian yang baik.

- 3) Pasal 1313 KUHPER hanya terkandung tentang kesepakatan *obligatoir* (memunculkan hak serta kewajiban untuk dua orang) serta tidak valid dalam kesepakatan lainnya seperti kesepakatan pembebasan; kesepakatan dilapangan; hukum keluarga; kesepakatan kebendaan dan kesepakatan pembuktian“.

Definisi persetujuan sebenarnya yang diringkas yang dibuat oleh pemerintah yaitu di dalam “Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatakan jika perjanjian merupakan suatu tindakan atau perilaku seseorang dimana satu pihak atau lebih membuat ikatan terhadap dirinya dengan satu orang lain atau lebih.“ Berdasarkan hal tersebut, Prof. Subekti mengatakan meskipun pengertian kesepakatan itu telah bersifat asli tetapi kandungannya di satu sis tidak begitu lengkap sebab hanya memberikan penekanan pada perjanjian satu pihak saja dan disisi yang lainnya begitu luas sebab dapat berisi tentang hal-hal yang bersentuhan langsung dengan janji kawin yaitu sebagai tindakan yang ada didalam bidang hukum keluarga. (Subekti, 2009: hlm. 1)

Rumusan yang ada di “Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga begitu luas. Perumusan itu disebut tidak lengkap sebab hanya barisikan tentang persetujuan “tindakan” sehingga didalamnya terkandung pula perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) dan tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Oleh karena itu, maka beliau memberikan pendapatnya bahwa supaya adanya perbaikan tentang pengertian perjanjian itu menjadi: (R. Setiawan, 1999: hlm. 9)

- 1) Tindakan harus diartikan tindakan hukum hukum, yakni tindakan subjek hukum yang dimaksudkan untuk memberikankonsekuensi hukum yang diharapkan secara sengaja oleh subjek hukum.
- 2) Menambahkan perkataan “atau lebih saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Berdasarkan alasan di atas, maka disusun kembali makna dari perjanjian itu. Sehingga dapat mencerminkan arti perjanjian itu adalah “Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.

Dalam suatu perjanjian berisi beberapa unsur, yaitu; (R.M. Sudikno Mertokusumo, 1988: hlm. 9)

- 1). *Essentialia*

Konsep essensialia merupakan suatu hal yang wajib ada dimana adalah suatu dasar yang wajib dipenuhi untuk diperhatikan dan wajib dimuat di kesepakatan tersebut. Sebuah kesepakatan diharuskan berisi suatu ketetapan yang mengandung prestasi-prestasi. Inilah yang dikatakan penting dikarenakan sesuatu tesebut menjadi perbedaan diantara kesepakatan dengan kesepakatan lainnya.

Konsep ini begitu berdampak pada perjanjian karena konsep ini dimanfaatkan oleh orang-orang dalam menyampaikan ringkasan, pengertian serta maksud dari kesepakatan tersebut. Sehingga intisari atau pokok dari perjanjian itu memaknai tentang konsep sebenarnya dari hakekat perjanjian tersebut. Contohnya makna yang terdapat pada pengertian perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka

dari pengertian yang diisi dalam pengertian perjanjian tersebut haruslah yang bersifat membedakan antara jual beli dan tukar menukar.

Jual beli “(Pasal 1457) Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Tukar menukar “(Pasal 1591) Suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai suatu ganti barang lain.”

Berdasarkan definisi di atas, substansi atau konten yang terkandung dalam pemahaman di atas sangat nyata dan terperinci sehingga jual beli berbeda dari pertukaran dalam bentuk pembayaran. Oleh karena itu, elemen atau konsep essensialia (dasar) yang ada dalam suatu perjanjian menjadi titik pertidaksamaan antara perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lain. Semua perjanjian bernama yang diatur dalam buku III bagian kedua mempunyai perbedaan unsur essensialia yang tidak sama antara yang satu dengan perjanjian yang lain.

2). *Naturalia*

Adalah suatu unsur yang tidak ada perjanjian di dalamnya secara khusus dimanasecara otomatis dianggap termasuk dalam kontrak karena sifatnya yang melekat atau terkait dengan kontrak. Ini adalah unsur yang wajib di miliki oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur essensialianya.

3). *Accidentalialia*

Yaitu berbagai hal khusus (*particular*) yang di nyatakan dalam perjanjian yang di setuju oleh para pihak. *Accidentalialia* artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat ataukah tidak. Selain itu *accidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian.

Dari kedua sumber tersebut, yang menjadi faktor utama adalah perikatan yang muncul dari perjanjian (hukum perjanjian). (Mariam Darius Badruzaman, 2001: hlm. 9) Maka, para pihak memiliki kebebasan untuk membuat segala jenis perikatan, selama tidak bertolak belakang dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) jo Pasal 1337 KUH Perdata). (Djaja S. Meliala, 200: hlm. 80)

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. (Mariam Darius Badruzaman, 2001: hlm. 9)

Meskipun perikatan dan perjanjian memiliki ciri-ciri yang tidak berbeda, tetapi ada sedikit perbedaannya, yang terletak pada suatu defini yang tidak jelas sedangkan perjanjian merupakan suatu hal yang jelas, nyata dan detail. Semua manusia tidak mampu melihat suatu perikatan, jika hanya memikirkannya di alam pikiran. Tetapi seharusnya suatu perjanjian itu mampu disaksikan, dibaca dan didengarkan perkataan-perkataanya oleh indera manusia. (Subekti, 1997: hlm. 1)

Pada proses pemberian pembiayaan, hal yang pokok yakni disusunnya suatu perjanjian pembiayaan, atau pada perbankan syariah dinamakan 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 berbagai penafsiran, maka yang harus dilihat adalah maksud para pihak yang membuat perjanjian itu.”

Perikatan terdapat unsur-unsur yang menjadi dasarnya, yaitu: Hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak, dan prestasi. Maksudnya, bahwa terhadap hubungan yang terjadi di hidup manusia, hukum ada di hak satu pihak dan kewajiban di pihak lain. (Mariam Darus Badruzaman, 2001: hlm. 18)

E. Konsep Operasional

Konsep operasional yakni:

1. Kemitraan adalah hubungan kerjasama antara beberapa pihak dari pemerintah dan swasta, yang masing-masing sepakat untuk bekerja sama guna mencapai tujuan bersama dan memenuhi kewajiban tertentu serta berbagi resiko, tanggung jawab, sumber daya, kemampuan dan keuntungan secara bersama sama.
2. Notaris adalah Pejabat Umum yang memiliki wewenang dalam menyusun Akta Otentik terkait semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.
3. PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik terkait tindakan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

4. Bank Riau Kepri Cabang Panam adalah salah satu bentuk badan usaha daerah (BUMD) pemerintah daerah provinsi Riau yang telah lama menyalurkan kredit perumahan (KPR) sama dengan Bank lain dengan lokasi pemasaran terbesar adalah diwilayah sekitar panam yang merupakan lokasi paling banyak diminati oleh pengembang KPR di provinsi Riau (perbatasan antar kota Pekanbaru dengan Kabupaten Kampar).
5. Akad adalah perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penyerahan).
6. Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu sarana pinjaman uang yang diberikan oleh pihak bank kepada para nasabah perorangan yang akan digunakan untuk membeli atau merenovasi rumah dengan syarat tertentu.

F. 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

Jenis penelitian yang digunakan yakni *observational research* melalui *survey* yakni penelitian dilakukan langsung ke lokasi. Sedangkan penelitian ini merupakan deskriptif yakni penelitian yang menggambarkan secara jelas mengenai Tinjauan Kemitraan Antara Notaris/PPAT Dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam Dalam Menerbitkan Akad Kredit Pemilikan Rumah Tahun 2013-2018.

2. Populasi

Penentuan sampel menggunakan metode *Random Sampling*. Populasi merupakan semua bentuk gejala atau semua unit yang akan menjadi bahan penelitian peneliti, yakni:

Tabel I.1
Populasi dan Responden

No	Populasi	Responden	Keterangan
1	Bank Riau Kepri Cabang Panam	1	Sensus
2	Notaris/PPAT Di Bank Riau Kepri Cabang Panam	8	Sensus
3	Jumlah	9	

Sumber: Data Lapangan

3. Sumber Data

Jenis dan sumber data yakni:

a. Data Primer

Data berbentuk keterangan yang didapatkan langsung oleh darilapangan yang terwujud perilaku sosial dan kata-kata dari orang-orang yang terkait penelitian.

b. Data sekunder,

Data yang diperoleh tidak secara langsung, tetapi didapat dari studi pustaka, literatur, undang-undang, penelitian ilmiah serta referensi tertulis sejenisnya yang berhubungan dengan penelitian (Soerjono Soekanto, 1996: hlm. 12-13).

c. Data Tersier

Merupakan terdiri dari kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia yang dapat memberikan panduan tentang penelitian penulis.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data menggunakan :

- a. Observasi, yaitu data dikumpulkan melalui proses pengamatan langsung melalui gejala atau fenomena yang terjadi dilapangan.
- b. *Interview*, yaitu data dikumpulkan melalui wawancara langsung dengan responden.
- c. Dokumentasi, yaitu meliputi dokumen-dokumen dalam bentuk tulisan, foto, gambar-gambar serta yang berkaitan dengan penelitian.

5. Analisis Data

Bahan hukum yang dikumpulkan, dianalisis dengan langkah meliputi deskripsi, kemudian langkah sistematisasi guna untuk menjabarkan isi dan struktur atau hubungan hirarki antara Aturan hukum. Selain itu, dilakukan juga analisis korelasi antar norma hukum yang terkait agar dapat dipahami dengan baik. Pada tahap ini kajian hukum juga dirampingkan dan disederhanakan melalui konstruksi aturan umum dan definisi umum, sehingga materi hukum lebih tertib, lebih masuk akal dan logikanya lebih jelas dan dimengerti.

6. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan secara induktif yakni menarik dari khusus ke umum.

BAB II TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan tentang Perbankan pada Umumnya

1. Pengertian dan Dasar Hukum Bank

Bank adalah lembaga keuangan terpenting dan memainkan peran penting dalam kehidupan masyarakat. Lembaga keuangan dalam arti luas merupakan perantara antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan kas (surplus cash) dengan pihak yang kekurangan kas (kekurangan kas), sehingga peran lembaga keuangan perbankan sebenarnya sebagai perantara keuangan. (perantara keuangan).(Muhammad Djumhana: hlm. 77)

Dalam menjalankan peranannya maka bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan menghimpun dana dan memberikan kredit bagi masyarakat yang membutuhkannya. Disamping itu bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran seperti pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah dan pembayaran 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.”

“Menurut Melayu S.P Hasibuan, Bank adalah lembaga keuangan, pencipta uang, pengumpul dana, dan pemberi kredit, mempermudah pembayaran dan penagi-

han, stabilisator moneter dan dinamisator pertumbuhan perekonomian.” (Thomas Suyatno: hlm. 46)

“Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata bank diartikan sebagai berikut: Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.” (Leden Marpaung: hlm. 5)

Menurut penjelasan berbagai pendapat tersebut di atas dan UU. Tentang Perbankan, dapatlah definisi bank dapat disimpulkan sebagai berikut : bank merupakan salah satu badan usaha keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Adapun pemberian kredit yang dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral. Bank juga adalah perusahaan yang berkaitan dengan uang keuangan.

Aktivitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas yang disebut kegiatan *funding*. Pengertian menghimpun dana dari masyarakat adalah dilakukan oleh bank dengan cara memasang strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan di bank. Agar masyarakat mau menyimpan dananya di bank, maka pihak perbankan memberikan rangsangan berupa balas jasa yang akan diberikan pada si penyimpan diantaranya berupa bunga, bagi hasil dan lain sebagainya. Semakin tinggi balas jasa yang diberikan, akan menambah minat masyarakat untuk menyimpan dananya. Oleh karena itu, perbankan harus memberikan berbagai kepercayaan dan kemudahan untuk menanamkan dana nasabah di bank tersebut.

Setelah memperoleh dana dari masyarakat, oleh bank dana tersebut diedarkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau biasa disebut pinjaman. Dalam pemberian kredit, jasa peminjaman juga tunduk pada jasa peminjaman bagi penerima kredit (debitur) berupa bunga dan biaya administrasi. Tingkat suku bunga kredit sangat dipengaruhi oleh tingkat suku bunga simpanan. Semakin tinggi atau semakin mahal bunga deposito, semakin tinggi pula bunga pinjaman dan sebaliknya. Selain itu, pengaruh tingkat suku bunga pinjaman juga dipengaruhi oleh keuntungan yang diperoleh, biaya operasional yang timbul, provisi atas gagal bayar risiko kredit, pajak dan dampak lainnya. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa kegiatan penggalangan dana (pendanaan) dan penyaluran sumber daya (pinjaman) merupakan kegiatan terpenting dari sistem perbankan. (Kasmir: hlm. 24)

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 adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank umum sering disebut bank komersial (*commercial bank*).

2) Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya di sini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan Bank Umum.

b. Dilihat dari segi kepemilikannya

Ditinjau dari segi kepemilikannya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan. Jenis bank dilihat dari segi kepemilikannya adalah:

1) Bank Milik Pemerintah

Bank jenis ini baik akte pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula.

Contoh : Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Nasional Indonesia (BNI)

2) Bank Milik Swasta Nasional

Bank jenis ini seluruh atau sebagian besarnya dimiliki oleh swasta nasional serta akte pendiriannya didirikan oleh swasta, begitu pula pembagiannya untuk keuntungan swasta pula.

Contoh : Bank Central Asia (BCA), Bank Danamon

3) Bank Milik Koperasi

Kepemilikan saham-saham bank ini dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi.

4) Bank Milik Asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Jelas kepemilikannya pun dimiliki oleh pihak luar negeri.

Contoh : City Bank, European Asian Bank

5) Bank Milik Campuran

Kepemilikan saham jenis bank ini adalah dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warganegara Indonesia.”

c. Dilihat dari segi status

Dilihat dari segi status kemampuannya dalam melayani masyarakat maka bank umum dapat dibagi ke dalam 2 (dua) macam. Pembagian jenis ini disebut juga pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut.

Kedudukan atau status ini menunjukkan ukuran kemampuan bank dalam melayani baik dari segi jumlah produk, modal maupun kualitas pelayanannya. Oleh karena itu, untuk memperoleh status tersebut diperlukan penilaian-penilaian dengan kriteria tertentu. Status bank yang dimaksud adalah:

1) Bank Devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer ke luar negeri, *travellers cheque*, pembukaan dan pembayaran *Letter of Credit* dan transaksi lainnya.

Persyaratan untuk menjadi bank devisa ini ditentukan oleh Bank Indonesia.

2) Bank Non Devisa

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa. Jadi bank non devisa merupakan kebalikan daripada bank devisa, yang artinya transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas negara.

3. Jasa Pelayanan Bank

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa sebagai lembaga keuangan, kegiatan bank sehari-hari tidak akan terlepas dari bidang keuangan. Sama seperti halnya pedagang atau perusahaan lainnya, kegiatan pihak perbankan secara sederhana dapat dikatakan adalah kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat umum.

Dalam melaksanakan kegiatannya bank dibedakan antara kegiatan Bank Umum dengan kegiatan Bank Perkreditan Rakyat. Kegiatan bank umum lebih luas dari bank perkreditan rakyat. Artinya, produk yang ditawarkan oleh bank umum lebih beragam, hal ini disebabkan bank umum mempunyai kebebasan untuk menentukan produk dan jasanya. Sedangkan bank perkreditan rakyat mempunyai keterbatasan tertentu, sehingga kegiatannya lebih sempit.

Adanya kegiatan-kegiatan perbankan yang ada di Indonesia adalah sebagai berikut :

a. Kegiatan-Kegiatan Bank Umum

1) Menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) dalam bentuk :

- 
- a) Simpanan Giro (*Demand Deposit*)
 - b) Simpanan Tabungan (*Saving Deposit*)
 - c) Simpanan Deposito (*Time Deposit*)
- 2) Menyalurkan dana kemasyarakatan (*lending*) dalam bentuk :
- a) Kredit Investasi
 - b) Kredit Modal Kerja
 - c) Kredit Perdagangan
- 3) Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*service*) seperti :
- a) Transfer (Kiriman uang)
 - b) Inkaso (*Collection*)
 - c) Kliring (*Clearing*)
 - d) *Safe Deposit Box*
 - e) *Bank Card*
 - f) *Bank Notes (Valas)*
 - g) *Bank Garansi*
 - h) *Refrensi Bank*
 - i) *Bank Draft*
 - j) *Letter of Credit (L/C)*
 - k) *Cek Wisata (Travellers Cheque)*
 - l) *Jual beli surat-surat berharga*
- 4) Menerima setoran-setoran, seperti :
- a) Pembayaran pajak
 - b) Pembayaran telepon
 - c) Pembayaran air

- d) Pembayaran listrik
- e) Pembayaran uang kuliah
- 5) Melayani pembayaran-pembayaran seperti :
 - a) Gaji/pensiun/honorarium
 - b) Pembayaran deviden
 - c) Pembayaran kupon
 - d) Pembayaran bonus/hadiah
- 6) Di dalam pasar modal perbankan dapat memberikan
 - a) Penjamin emisi (*underwriter*)
 - b) Penjamin (*guarantor*)
 - c) Wali amanat (*trustee*)
 - d) Perantara perdagangan efek (pialang/broker)
 - e) Pedagang efek (*dealer*)
 - f) Perusahaan pengelola dana (*investment company*)

Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud di atas, Bank Umum dapat pula:

- 1) Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia
- 2) Melakukan 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 memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia
- 3) Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan prin-

sip syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyetuannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia

- 4) Bertindak sebagai pendiri dana pensiun pengurus pensiun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.

Selain kegiatan usaha yang diperbolehkan seperti halnya jenis usaha-usaha di atas, juga ditentukan beberapa larangan yang membatasi kegiatan usaha Bank Umum.

Larangan tersebut meliputi usaha:

- 1) Memiliki kepentingan ekuitas, kecuali untuk bisnis dengan bank atau lembaga keuangan lain atau untuk menyelesaikan masalah kredit
 2. Melakukan usaha perasuransian
 3. Melakukan usaha lain diluar kegiatan usaha seperti di atas
- b. Kegiatan-Kegiatan Bank Perkreditan Rakyat
- 1) Menghimpun dana dalam bentuk :
 - a) Simpanan Tabungan
 - b) Simpanan Deposito
 - 2) Menyalurkan dana dalam bentuk :
 - a) Kredit Investasi
 - b) Kredit Modal Kerja
 - c) Kredit Perdagangan

Selain kegiatan usaha yang diperbolehkan seperti halnya jenis usaha-usaha di atas, juga ditentukan beberapa larangan yang membatasi kegiatan usaha Bank Perkreditan Rakyat. Larangan tersebut meliputi usaha:

- 1) Menerima simpanan berupa giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran.
- 2) Mengikuti kliring
- 3) Melakukan kegiatan valuta asing
- 4) Melakukan kegiatan perasuransian
- 5) Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha seperti di atas.

4. Hubungan Nasabah dengan Bank

Di dalam suatu relevansi nasabah kepada pihak bank harus ada kesepakatan di antara dua belah pihak tersebut dan ada yang harus di setuju dan harus ada yang tidak dan mengikuti kriteria yang berlaku sesuai dengan aturan yang ada. (Sutan Remy Sjahdeini: hlm. 129)

Aspek hukum ini berkaitan dengan satu orang dengan orang lainnya dan dia bersifat mengikat dan tidak boleh melanggar aturan yang ada. (Sudikno Mertokusumo: hlm. 40) Hubungan antara bank dengan nasabah adalah suatu perjanjian (kontrak) yang berarti para pihak dalam hal ini bank dengan nasabah mempunyai hak dan kewajiban.

Hubungan hukum antara nasabah dengan bank berdasarkan perjanjian. Umumnya bank telah membuat formulir dalam menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah, sehingga nasabah hanya memiliki hak pilih yaitu setuju atau tidak setuju diwajibkan dengan aturan yang berlaku saat ini .

Hukum perjanjian dalam buku III KUHPdata adalah memberikan kebebasan sebesar mungkin kepada publik untuk membuat sebuah akad harus sejalan dan tidak boleh bersebrangan. Akad adalah suatu yang harus di taati dan dipatuhi(R. Subekti: hlm. 1)

Perjanjian adalah perbuatan hukum. antara dua pihak atau lebih untuk membuat perjanjian, sehingga perjanjian tersebut merupakan perbuatan hukum untuk mencapai kesepakatan atas kehendak yang mempunyai akibat hukum tertentu. Sehingga hubungan diantara kedua belah pihak harus mengikuti aturan yang berlaku saat ini.

Akad terdapat dua perbuatan hukum yang masing-masing berisi satu (*twee eenzijdge rechthandeling*) yaitu penawaran dan penerimaan yang didasarkan kepada kata sepakat antara dua orang atau lebih saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*), artinya perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum sebagai hubungan hukum antara nasabah dengan debitor.

Penandatanganan suatu perjanjian menimbulkan akibat hukum yang mengikat para pihak. Asas ini dikenal dengan asas kebebasan berkontrak (*the freedom of contract*). Pada "Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya." (Sentosa Sembiring: hlm. 61)

Perjanjian harus dibuat berdasarkan kesepakatan dari masing-masing pihak yang memiliki posisi tawar menawar (*bargaining position*) yang seimbang, sehingga para pihak dapat mengemukakan kepentingan masing-masing.

Hubungan hukum antara bank dengan nasabah berasal dari perjanjian oleh kedua belah pihak, yaitu telah disepakatinya syarat-syarat dalam kontrak terhadap kewajiban-kewajiban kedua belah pihak. Bank berkewajiban menerima uang dari nasabah penyimpan dana dan memiliki hak untuk menagih nasabah. Nasabah penyimpan dana memiliki hak untuk semua simpanan dibukukan ke dalam buku rekening dan berkewajiban membayar tagihan yang telah disepakati oleh bank. Hasil

dari tagihan-tagihan tersebut bukan disimpan oleh bank sebagai uang nasabah, tetapi bank meminjam hasil tagihan tersebut dan kewajiban untuk membayar kembali. Perjanjian ini terkandung pula janji untuk membayar kembali atas dasar perintah tertulis dari nasabah yang ditujukan kepada bank.

Hubungan hukum antara bank dan nasabah berbentuk hubungan kontraktual, yang paling penting dan seringkali juga hubungan antara bank dan nasabah. Hubungan ini berlaku bagi nasabah baik itu debitur, deposan maupun non deposan.

Bagi nasabah debitur, hubungan kontraktual didasarkan pada kontrak antara bank sebagai kreditur (pemegang dana) dan nasabah sebagai debitur (kreditur 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.”

Nasabah deposan atau nasabah non debitur non deposan, tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur kontrak, sehingga kontrak antara bank dengan nasabah deposan atau nasabah non debitur non deposan hanya diatur dalam bentuk kontrak sederhana dan dibuat dalam bentuk kontrak standar (kontrak baku).

Ketentuan kontrak standar yang diberlakukan seringkali menguntungkan pihak bank, dikarenakan susunan isi dari ketentuan yang ada dalam kontrak telah ditentukan sebelumnya oleh bank, sehingga bank tidak memiliki hak tawar atas isi dari kontrak tersebut.

Prinsip yang digunakan dalam menentukan hubungan antara nasabah penyimpan dengan bank adalah hubungan kreditur-debitur. Bank adalah debitur dan nasabah penyimpan adalah kreditur. Namun pada kenyataan pihak nasabah

penyimpan dana atau debitur tidak mendapat perlindungan hukum yang sewajarnya dari sektor hukum.

Hukum Perbankan di Indonesia tidak menjelaskan dengan tegas mengenai hubungan-hubungan tersebut, maka hubungan tersebut baru dapat dilaksanakan jika disebutkan dengan tegas dalam kontrak. Misalnya dalam apakah bank menawarkan kontrak persewaan yang aman, yang dalam hal ini akan bertindak sebagai penerima uang jaminan nasabah, atau sebagai penyewa aman.

Bank memiliki kewajiban untuk menyimpan rahasia bank berupa data-data terhadap nasabah dan simpanan dana. Kewajiban tersebut tidak pernah di perjanjikan sama sekali, maka mengindikasikan bahwa hubungan antara nasabah dengan bank tidak hanya memiliki hubungan kontraktual saja.

Hubungan antara bank dan nasabah diatur dalam perjanjian, maka bank sebagai suatu badan usaha dan nasabah baik perorang maupun badan usaha dan nasabah baik perorang maupun badan usaha mempunyai hak dan kewajiban.

Jaminan hukum yang dapat diberikan oleh bank terhadap nasabah penyimpan dana dapat dilihat dari aspek-aspek kewajiban-kewajiban dan larangan-larangan serta hak-hak yang ditetapkan oleh hukum bagi bank terhadap nasabah, serta sanksi-sanksi hukum yang dapat dijatuhkan kepada bank yang tidak mematuhi kewajiban-kewajiban dan melanggar larangan-larangan itu, karena ketidakpatuhan dan pelanggaran yang menimbulkan kerugian bagi para nasabah penyimpan dana. Sanksi hukum yang dimaksud dapat berupa sanksi administrasi terhadap bank itu maupun terhadap pengelolanya (anggota dewan komisaris, direksi dan pegawai bank), sanksi perdata dan sanksi pidana yang dapat diputuskan oleh pengadilan terhadap pengelola bank.

Perlindungan terhadap nasabah dipandang secara materiil maupun formol makin terasa sangat penting, mengingat makin cepat lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktifitas dan efisiensi bank atas produk-produk yang ditawarkan dalam rangka mengejar dan mencapai yang pada umumnya akan merasakan dampaknya.

Hubungan antar pelaku usaha (bank) dengan nasabah merupakan hubungan yang terus menerus dan berkesinambungan. Dasar dari terjadinya hubungan tersebut karena adanya saling ketergantungan dari kedua belah pihak yang cukup tinggi. Di satu sisi, bank membutuhkan nasabah untuk menjaga kelangsungan usahanya sedangkan nasabah membutuhkan bank sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Simpanan dana masyarakat yang dihimpun oleh bank merupakan suatu sarana bagi bank untuk melakukan tugas atau programnya. Apabila pengelolaan simpanan masyarakat tidak aman maka masyarakat akan kehilangan kepercayaan pada bank. Pengamanan simpanan dana itu merupakan jaminan atas kesinambungan kepercayaan masyarakat kepada bank untuk menyimpan dana pada perbankan.

Perlindungan hukum bagi nasabah dalam bertransaksi dengan bank khususnya nasabah penyimpan sebelum berlakunya Undang-Undang No.24 tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan belum mendapatkan tempat yang memadai. Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, tidak mengatur secara langsung perlindungan bagi nasabah. Hingga saat ini di Indonesia belum ada ketentuan perUndang-Undangan yang memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi nasabah penyimpan apabila bank dilikuidasi. Hanya melalui Keppres No. 26 Tahun 1998, pemerintah menyatakan jaminan dana nasabah.

B. Tinjauan Tentang Kredit Bank

1. Pengertian dan Unsur Kredit

Awal dari mulanya kata kredit itu berasal dari Yunani yang dimana artinya ialah kepercayaan. Kreditur (kreditur) memahami bahwa dengan diterimanya kredit (debitur) segala sesuatu yang telah disepakati dapat dipenuhi, baik dari segi tenggat waktu maupun dalam hal pelaksanaan dan pertimbangannya.

Definisi menurut kamus umum hukum ekonomi adalah: kemampuan atau martabat seseorang atau perusahaan untuk memperoleh pinjaman, persediaan uang atau rekening yang setara berdasarkan perjanjian pinjaman dan pinjaman antara pemberi pinjaman dan peminjam.

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.”

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.”

Tujuan perkreditan adalah untuk membangun pembangunan berdasarkan prinsip ekonomi, yaitu dengan mengorbankan keuntungan yang serendah-rendahnya tujuan kredit adalah untuk memperoleh keuntungan.

Kegiatan utama bank adalah memberikan kredit. Oleh karena itu, kebijakan perkreditan dan prinsip prudent lending menjadi penting untuk meminimalkan risiko. Dapat dikatakan bahwa kredit merupakan pendapatan bank yang terbesar.

Kredit diartikan sebagai penyerahan kinerja (dalam bentuk uang atau barang) dengan imbalan kinerja (pertimbangan) yang akan terjadi pada suatu saat dengan pemberian bunga, sehingga definisi kredit adalah: ada unsur kepercayaan dan ada unsur karakter atau pertimbangan untuk membantu. Selain itu, dari sudut pandang pemberi pinjaman, elemen penting dalam aktivitas peminjaman adalah menggunakan modal Anda sambil menunggu kompensasi, sedangkan bagi debitur ada bantuan dari pemberi pinjaman untuk memenuhi kebutuhan Anda berupa pendapatan pemberi pinjaman. Ada jeda waktu antara penampilan dan kontras yang memisahkan mereka, jadi ada tenggang waktu tertentu. Kondisi ini menimbulkan risiko berupa ketidakpastian, oleh karena itu diperlukan jaminan dalam pemberian kredit (Budi Untung: hlm. 76)

Dari uraian di atas terdapat beberapa unsur dalam pinjaman yang muncul karena adanya jangka waktu yang memisahkan pemberian manfaat dengan iuran yang akan diterima di kemudian hari, karena semakin lama kredit diberikan maka tingkat risikonya semakin besar. Hal ini disebabkan sejauh mana umat manusia mampu mendobrak masa depan ini, akan selalu ada unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan adanya unsur resiko. Alasan atau pertimbangan pemberian kredit muncul dari unsur risiko ini yaitu:

- 1) Trust, yaitu keyakinan kreditor bahwa kinerja yang dilakukannya, baik berupa uang, barang maupun jasa, sebenarnya akan terpulihkan dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- 2) periode penangguhan, yaitu periode yang membedakan antara atribusi manfaat dan manfaat yang akan diterima di masa yang akan datang. Unsur waktu mengandung arti dari nilai uang hadiah, yaitu uang yang ada memiliki nilai yang lebih tinggi dari uang yang akan diterima di kemudian hari.
- 3) Derajat risiko, yaitu tingkat risiko yang dihadapi akibat jangka waktu yang memisahkan penghargaan kinerja dengan kinerja yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan, semakin besar risikonya, karena sejauh sumber daya manusia dapat mematahkan masa depan tersebut, selalu ada unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan adanya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko ini maka terdapat jaminan dalam pemberian kredit.
- 4) Akuisisi atau objek kredit tidak hanya berupa uang, tetapi bisa juga dalam bentuk barang atau jasa.

2. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu dan biasanya dicantumkan sebagaimana nama atau fasilitas itu diberikan, misalnya kredit ekspor, kredit investasi, kredit pemilikan rumah, kredit kendaraan bermotor dan sebagainya. Di sisi lainnya tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit adalah: (Budi Untung: hlm. 76)

1) Mencari keuntungan

Tujuan utama pinjaman adalah keuntungan. Dana yang diperoleh terdiri dari bunga yang diterima bank sebagai fee, biaya administrasi, fee dan biaya lain yang dibebankan kepada nasabah. Hasil lainnya adalah pelanggan yang menerima fasilitas kredit akan lebih maju dalam bisnisnya. Keuntungan ini diperlukan untuk kelangsungan hidup bank.

2) Membantu usaha nasabah

Tujuan pinjaman selanjutnya adalah membantu perusahaan klien yang membutuhkan uang, baik itu uang yang digunakan untuk investasi atau modal kerja. Dana ini memungkinkan nasabah debitur untuk mengembangkan usahanya.

3) Membantu pemerintah

Bagi pemerintah, semakin banyak kredit yang disalurkan bank, semakin baik, karena semakin banyak kredit berarti peningkatan pembangunan di beberapa sektor. Keuntungan pemerintah dengan penyebaran kredit adalah: (Kasmir: hlm. 95)

- 1) Pendapatan pajak dari klien dan keuntungan bank;
- 2) penciptaan lapangan kerja, dalam hal kredit untuk pengembangan usaha baru atau perluasan usaha, akan dibutuhkan tenaga kerja baru untuk menarik tenaga kerja yang masih menganggur;
 - 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa;
- 4) Menghemat devisa, terutama untuk produk impor sebelumnya dan jika dapat diproduksi sendiri dengan jalur kredit yang ada, ini jelas akan menghemat mata uang negara;

- 5) Meningkatkan nilai tukar, jika produk kredit yang dibiayai ditujukan untuk ekspor.

Kredit selalu dimaksudkan karena tidak mungkin kreditur memberikan kredit tanpa tujuan dan dapat digunakan oleh debitur. Dalam memberikan kredit, bank selalu memperhatikan tujuan pemberian kredit, karena penyimpangan dari target kredit yang telah disepakati akan merugikan kepentingan bank itu sendiri. Bank umumnya memantau penggunaan kredit untuk peminjam, tetapi dalam praktik perbankan hal ini sering diabaikan, karena bank lebih mementingkan pertumbuhan kredit untuk memperluas portofolionya. (Johannes Ibrahim: hlm. 13-14)

3. Jenis-Jenis Kredit

Ada berbagai jenis koin dari berbagai sudut pandang. Jenis atau jenis kredit tidak lepas dari kebijakan perkreditan yang digariskan sesuai perkembangannya. Kredit pada awalnya didasarkan pada kepercayaan murni, dalam bentuk kredit individu, karena kedua belah pihak saling mengenal. Seiring dengan berjalannya waktu, unsur-unsur lain yang menjadi dasar perkreditan juga berkembang, sehingga bentuk perkreditan yang ada pun ikut berkembang.

Jenis kredit dapat dibedakan berdasarkan kriteria yang berbeda, (Budi Untung: hlm. 5-7) yaitu kriteria lembaga perkreditan, jangka waktu dan penggunaan kredit, kelengkapan dokumen komersial atau berbagai kriteria lainnya.

Dalam hal lembaga penerima kredit sehubungan dengan struktur pelaksanaan kredit di Indonesia, jenis kredit terdiri dari:

1. Kredit bank kepada publik untuk kegiatan bisnis dan konsumen. Kredit ini diberikan kepada perusahaan oleh bank umum atau swasta untuk membiayai sebagian

kebutuhan modalnya dan / atau pinjaman bank kepada perorangan untuk membiayai pembelian barang esensial berupa barang atau jasa.

- a) Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia untuk kemudian digunakan sebagai sumber pembiayaan untuk kegiatan perkreditannya. Pelaksanaan perkreditan ini merupakan suatu kegiatan Bank Indonesia dalam lingkup pelaksanaan tugasnya yaitu pembinaan perkreditan sekaligus pengawasannya. Konsekuensinya, Bank Indonesia memiliki kewenangan untuk menetapkan batasan kuantitatif dalam hal pinjaman kepada bank yang ada.
 - b) Kredit langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada (semi-) lembaga pemerintah. Misalnya, Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pembelian pangan atau memberikan kredit langsung kepada Pertamina atau pihak ketiga lainnya.
2. Dalam kaitannya dengan penggunaan kredit, jenis kreditnya adalah:
- a) Kredit konsumen, yaitu cicilan yang diserahkan oleh pemerintah atau bank swasta kepada perorangan untuk membiayai konsumsi kebutuhan sehari-hari
 - b) Kredit produktif, baik cicilan untuk menabung maupun cicilan operasional. Kredit investasi adalah cicilan yang di gunkana untuk bagian bagian kontruksi dan yang lainnya, serta pembiayaan pemulihan dan perluasan. Jangka waktu 5 (lima) tahun atau lebih. Di Indonesia, kredit jenis ini diperkenalkan pada

pertengahan tahun 1969, bersamaan dengan dimulainya Repelita I untuk mendukung program industrialisasi yang telah dimulai oleh pemerintah. Kredit operasional adalah kredit yang ditujukan untuk membiayai kebutuhan dengan bentuk atau aspek semacam itu di Indonesia sudah ada pada tahun 1950an seperti persediaan produk,kebutuhan modal kerja, bahan baku dan lainnya.

c) Gabungan kredit konsumsi dan kredit produktif

3.dalam berbentuk surat surat yang penting yang biasa disebut obligasi itulah salah satunya apabila meminjam di suatu bank itu jaminan yang paling kuat untuk meminjam di suatu bank bisa di katakana pengganti uang, pada biasanya di gunkan untuk bisnis, yang dimana cicilian bisnis tersebut terbagi:

- a) Kredit ekspor adalah segala aspek yang berbau di suatu industry antar Negara yang bisa dikatakan investasi seperti adanya cicilan jangka pendek atau investasi ke Negara lainnya.
- b) Kredit impor adalah segala aspek yang menggunakan investasi jangka pendek dan maupun jangka panjang
- c) 4. Dilihat dari jangka waktunya, jenis kreditnya diketahui:
 - a) Pinjaman Jangka Pendek yaitu kredit dengan jangka waktu maksimal 1 tahun. Ini dapat berupa rekening giro, kredit penjualan, kredit pembelian dan kredit wesel.
 - b) Pinjaman Jangka Menengah, yaitu pinjaman dengan jangka waktu 1 tahun sampai dengan 3 tahun
 - c) Kredit jangka panjang, yaitu kredit dengan jangka waktu lebih dari 3 tahun. Secara umum pinjaman ini merupakan pinjaman pemodal yang gunanya untuk meningkatkan modal yang lebih ban-

yak lagi perseroan untuk melakukan pemulihan, perluasan (ekspansi) dan pemasangan konstruksi baru.

1. beberapa aspek anggunan, yaitu:

A. Pinjaman tanpa anggunan itu ada dikarenakan tergantung dari pihak bank. karena ada pihak bank tidak menggunakan anggunan berupa barang dan lainnya tetapi menggunakan keahlian keahlian yang kita punya.

B. Guaranteed credit (pinjaman terjamin), dengan memberikan cicilan maka pihak bank mempunyai timbal balik untuk kepercayaan untuk kreditur. Bank melindungi risiko saat memberikan kredit, sehingga dalam praktiknya bank harus menjaga sayap kredit yang kokoh. Untuk mengurangi risiko ini, didalam suatu perkreditan diwajibkan untuk memberikan timbal balik atau jaminan berupa barang atau yang lainnya.

C. Tinjauan 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.”

Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam “Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu: (Sutan Remy Syahdeini: hlm. 180-181)

- 1) Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUHPerdata pada khususnya
- 2) Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.”

Dalam pelaksanaannya, perjanjian kredit pada umumnya harus dapat memenuhi persyaratan sahnya perjanjian yang diatur dalam “Pasal 1320 KUHPerdata, yang menentukan 4 syarat sahnya perjanjian, yaitu:

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

Empat syarat tersebut di atas merupakan syarat essensial dari suatu perjanjian, artinya tanpa 4 syarat tersebut perjanjian dianggap tidak pernah ada. Adapun syarat yang pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif, yaitu syarat mengenai orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat dise-

but syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Dalam praktek, bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang lainnya tidak sama, hal ini disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing bank dan disesuaikan jenis kreditnya. Jadi dengan demikian perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk yang baku, hanya saja dalam praktek ada banyak hal yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian kredit, misalnya berupa definisi istilah-istilah yang akan dipakai dalam perjanjian, jumlah dan batas waktu pinjaman, serta pembayaran kembali (*repayment*) pinjaman, penetapan bunga pinjaman dan denda bila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya.

Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut: (Gatot Wardoyo: hlm. 64-69)

- 1) Perjanjian kredit bertindak sebagai perjanjian dasar, artinya perjanjian kredit adalah sesuatu yang menentukan apakah perjanjian lain akan diikuti atau tidak, misalnya perjanjian jaminan.
- 2) Perjanjian kredit menjadi bukti adanya batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur
- 3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat pemantauan kredit

Dari segi hukum, terdapat 2 (dua) jenis perjanjian kredit atau instrumen kredit yang digunakan bank untuk menyalurkan kredit, yaitu:

- 1) Perjanjian kredit pribadi / akta yang mengikat atau kedaluwarsa;

2) Perjanjian kredit / jaminan ditandatangani oleh dan untuk notaris atau akta otentik.

Yang dimaksud dengan perjanjian kredit agunan adalah perjanjian pinjaman antara bank dengan nasabah yang dibuat hanya di antara mereka (kreditur dan debitur), dengan bentuk yang disediakan oleh bank (formulir standar). Yang dimaksud dengan perjanjian kredit dengan firma yang diakui (otentik) adalah akad pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya, dibuat oleh atau untuk notaris.

Komposisi perjanjian kredit secara umum terdiri dari 4 (empat) bagian, yaitu: (Hassanudin Rahman: hlm. 158-159)

- 1) Judul, perjanjian kredit harus memuat hak, sehingga langsung diketahui sebagai perjanjian kredit;
- 2) Komposisi, komposisi ini memuat informasi tentang orang / pihak yang menandatangani perjanjian kredit;
- 3) Isi kontrak yang merupakan bagian dari perjanjian kredit yang memuat materi-materi yang disepakati para pihak;
- 4) Sebagai kesimpulan, bagian ini berisi yang berikut:
 - A. sebuah Pilihan tempat tinggal resmi para pihak;
 - B. Tempat dan tanggal perjanjian ditandatangani
 - ç. Tanggal efektif perjanjian

Bentuk dan isi perjanjian kredit yang ada saat ini masih bervariasi dari satu bank ke bank lainnya. Namun pada prinsipnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) persyaratan minimum, yaitu:

- a) Jumlah yang harus dibayar
- b) Jumlah bunga
- c) Waktu untuk membayar

- d) Metode pembayaran
- e) Klausul yang dapat diklaim
- f) Barang terjamin

Jika keenam syarat tersebut lebih dirincikan maka isi perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

- a) Jumlah maksimum kredit (platform) yang diberikan oleh bank kepada debiturnya;
- b) Bentuk / cara memperoleh pinjaman, baik yang berkaitan dengan pembayaran dana maupun lokasi pembayaran kredit;
- c) Jangka waktu dan bentuk pembayaran (angsuran atau angsuran tunggal);
- d) Pergerakan keuangan debitur dan pembukuan Bank;
- e) pembayaran bunga, administrasi, biaya dan denda;
- f) Klausul keberlakuan, klausul yang memuat hal-hal tentang kerugian-kewenangan bertindak atau debitur kehilangan haknya untuk mengurung harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit, sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas;
- g) Deposit dari debitur dan pengacaranya;
- h) Persyaratan lain yang harus dipenuhi debitur, antara lain hak untuk meneliti / mengembangkan kredit oleh bank;
- i) Akta dan biaya penagihan yang harus dibayar oleh debitur

Secara lebih umum, terkait dengan klausul perjanjian kredit, berikut adalah pendapat dari beberapa pakar perbankan yang menyampaikan klausul yang harus ada dalam suatu perjanjian kredit.

Perjanjian kredit yang baik harus, bagaimanapun juga, memuat klausul berikut: (Sutan Remy Sjahdeini: hlm. 178-179)

- 1) Klausul yang terkait dengan kredit maksimum, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas otorisasi penarikan;
- 2) Klausul Bunga, Tingkat Komitmen dan Penalti Cerukan;
- 3) Klausul yang berkaitan dengan surat kuasa bank untuk menagih rekening peminjaman;⁴
- 4) Klausula tentang *representation and warranties*, yaitu klausula yang berisi pernyataan-pernyataan nasabah debitur mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan nasabah debitur pada waktu kredit diberikan, yaitu yang menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit tersebut;
- 5) Klausula tentang *condition precedent*, yaitu klausula tentang syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitur sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit tersebut dan nasabah debitur berhak untuk pertama kalinya menggunakan kredit tersebut;
- 6) Klausula tentang agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan;
- 7) Klausula tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan berlakunya hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan;
- 8) Klausula tentang *affirmatif covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit masih berlaku;
- 9) Klausula tentang *negative covenants*, yaitu klausula yang berisi janji nasabah debitur untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian masih berlaku;

- 10) Klausula *financial covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitur 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 institutional*;
- 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.Sifat, Bentuk dan Isi Perjanjian Kredit

“Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya.”

Sifat dari akad adalah yaitu suatu perjanjian timbul karena adanya kesepakatan antara kedua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil. Artinya pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua pihak. (Mariam Darus Badruzaman: hlm. 32)

Dalam praktek perbankan, setiap bank telah menyediakan formulir perjanjian yang isi dari perjanjian tersebut telah dibakukan oleh pihak kreditur, sedangkan pihak penerima hanya diminta pendapat oleh bank apakah ia menerima atau tidak menerima isi perjanjian tersebut. Perjanjian seperti ini disebut perjanjian standar atau perjanjian baku (*standard contract*).

Perjanjian standar memberikan kedudukan dari tinggi ke diantara dua belah pihak yang lebih tinggi tersebut diberikan kebebasan untuk menentukan isi kontrak, juga dalam menentukan klausula-klausula tertentu yang membebaskan salah satu pihak atau kreditur dari kewajibannya (eksenorasi klasual).

Jika diperhatikan akad kredit yaitu salah satu bentuk dari perjanjian standar, banyak mengandung penyimpangan-penyimpangan khususnya terhadap “Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian.” Dalam perjanjian kredit, unsur konsensual atau kesepakatan tidak begitu terpenuhi. Hal ini dikarenakan kedudukan debi-

tur yang lemah atau menjadi pihak yang lebih membutuhkan, yang akhirnya mau tidak mau harus menyetujui isi dari perjanjian tersebut meskipun ada beberapa hal yang merugikannya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kemitraan Antara Notaris/PPAT dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam dalam Menerbitkan Akad Kredit Pemilikan Rumah

Yang dikemukakan oleh pemerintah kepada masyarakat yang kurang mampu yaitu masalah KPR, pemerintah akan mensubsidikan bagi masyarakat yang kurang mampu di awal perkreditannya.

Adapun tahap di dalam sebuah KPR ini ialah tahap pertama KPR monitoring langsung ke lokasi dan seandainya sesuai maka dari itu dia akan memberikan perkreditan, dan tahap yang terakhir untuk melegalkan segala yang dilakukan KPR maka mereka memanggil Notaris untuk melegalkan bagian bagian hukum yang seharusnya dilakukan.

Dengan ini menjadi membuat ketertarikan debitur kepada kreditur dikarenakan mendapatkan Bunga yang sewajarnya pada di awal mulai perkreditannya yang dilakukan oleh pihak bank non pemerintahan, peraturan ini dilakukan apabila sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan apabila tidak mengikuti aturan yang ada maka dari itu tidak bisa mendapatkan bunga yang lebih ringan di awal.

Seringkali, pembelian rumah oleh konsumen dilakukan melalui kredit. .yaitu kegunaannya ialah untuk memberikan kelancaran dalam suatu masalah yang tidak bisa dilakukan sama sekali dan menggunakan dengan cara ini akan melakukan apa yang harus dilakukan dengan cara kredit.

Setiap kredit selalu memiliki tujuan dan tujuan itu biasanya diindikasikan sebagai nama kredit, misalnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), jadi tidak ada kredit tanpa tujuan, artinya kredit yang diminta diberikan hanya untuk satu kredit. tujuan khusus dalam partisipasi masyarakat dalam konstruksi.

Tujuan kredit pada umumnya terletak pada upaya memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi, yaitu berkorban sesedikit mungkin untuk mencapai keuntungan yang sebesar-besarnya. Manfaat ini terwujud “dalam bentuk bunga yang diterima oleh Bank selaku kreditur baik berupa bunga kredit maupun tunggakan sementara bagi konsumen, terutama bagi konsumen yang membutuhkan hunian atau tempat tinggal, dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) membantu mengatasi permasalahan tersebut. pembiayaan / pembiayaan. untuk melampaui pengiriman rumah karena perjanjian kredit. Antara konsumen dan Bank, konsumen secara tidak langsung membeli uang dari pengembang, dimana pengembang menerima ganti rugi sesuai harga yang telah disepakati sebelumnya dan konsumen dapat langsung menikmati rumah tersebut, karena setelah akad kredit berakhir, transfer dapat dilakukan. diterima segera dari pengembang.”

“Pinjaman KPR merupakan salah satu jalur kredit yang bank tawarkan kepada konsumen terutama dalam pembelian dan penjualan rumah, hampir semua bank baik swasta maupun publik memiliki jalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan suku bunga berbeda, terdapat fasilitas untuk rumah yang sangat besar. PT sederhana. Caixa Econômica do Estado menawarkan subsidi bunga sebesar 9% (sembilan persen) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, pada tahun kedua 11,5% (sebelas setengah persen), pada tahun ketiga dan seterusnya pada tahun 13, 5% (tiga belas setengah persen) sampai dengan akhir masa kredit.”

“Pinjaman KPR merupakan salah satu jalur kredit yang ditawarkan bank kepada konsumen, terutama pada saat jual beli rumah hampir semua bank baik swasta maupun publik mempunyai jalur kredit perumahan (KPR) dengan suku bunga

berbeda, terdapat fasilitas untuk rumah yang sangat besar. PT sederhana. Caixa Econômica do Estado menawarkan subsidi bunga sebesar 9% (sembilan persen) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, pada tahun kedua 11,5% (sebelas setengah persen), pada tahun ketiga dan seterusnya pada tahun 13, 5% (tiga belas setengah persen) sampai dengan berakhirnya jangka waktu kredit.” (Budi Harsono: 1999, 313)

Pelaksanaan penerbitan akad kredit pemilikan rumah oleh Bank tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan antara bank dan debitur yang melakukan kredit pemilikan rumah sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka dalam bentuk akad kredit. Dari pandangan perbankan, akad kredit Notaris yang berbentuk akta perjanjian kredit merupakan alat bukti yang kuat dan menjadi perlindungan bagi bank dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.

Akta otentik yang dibuat Notaris/PPAT merupakan tanda bukti kepemilikan yang dapat menjamin kepastian hukum jika suatu saat nanti terjadi sengketa. Selain itu, akta otentik merupakan instrumen perlindungan hukum bagi pemiliknya. Dalam hal jual beli tanah dan bangunan, kini bank maupun masyarakat sudah menyadari pentingnya legalitas dalam proses pembuatan-perbuatan hukum yang akan dilakukan maupun sudah dilakukan dan kemudian dituangkannya dalam suatu dokumen dalam bentuk akta otentik. Kesadaran bank/masyarakat membuat akta di hadapan pejabat yang berwenang menunjukkan bank/masyarakat telah sadar bahwa untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian terhadap objek yang dimilikinya dibutuhkan alat bukti berupa akta. Akta dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang dapat menentukan dengan jelas hak dan kewajiban setiap obyek hukum. Tujuan

dibuatnya akta tidak lain agar menghindari atau meminimalisir terjadinya hubungan hukum yang bermasalah atau cacat dan dapat merugikan subjek hukum, dan juga pihak bank maupun masyarakat.

Peran Notaris/PPAT dalam perkreditan juga telah diatur di dalam Undang-undang. Meskipun sama-sama berwenang membuat dan menerbitkan akta otentik, namun payung hukum kewenangan kedua pejabat tersebut berbeda. Kewenangan Notaris mengacu pada UUJN, sedangkan PPAT kewenangannya merujuk pada Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tertuang dalam PP No. 24/2016 yang merupakan pengganti dari PP No. 37/1998.

Kewenangan notaris secara keseluruhan dapat dilihat pada ketentuan “Pasal 15 UUJN dan beberapa kewenangan tertentu juga diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain.” Adapun tugas dan kewenangan PPAT dapat dilihat pada “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang terurai dalam” “Pasal 2 Ayat (1) yang salah satunya menyatakan PPAT berwenang membuat akta jual beli terkait dengan pertanahan.”

Pada umumnya, seringkali Notaris merangkap jabatan sebagai PPAT. Rangkap jabatan sebagai Notaris dan PPAT diperbolehkan dalam undang-undang, sepanjang di tempat kedudukan jabatan itu berada. Artinya tempat kedudukan notaris yang juga sebagai PPAT wajib mengikuti tempat kedudukan notaris.

Salah satu Bank yang melaksanakan Bank Riau Kepri Cab. Panam selaku perusahaan daerah (BUMD) Provinsi Riau, ikut menyalurkan kredit perumahan KPR kepada masyarakat yang membutuhkan kredit rumah.

Penulis akan menyajikan hasil wawancara penulis dengan informan penulis yaitu perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam, dimana tanggapan yang beliau berikan adalah “Ya, Bank Riau Kepri Cab. Panam menyalurkan KPR sejak tahun 2013 sampai sekarang”. Hasil Wawancara dengan perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam. Hari Rabu, tanggal 24 Juni 2020, Di Kantor Bank Riau-Kepri Cabang Panam.

Secara yuridis formal ada 2 (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 dihadapan notaris atau akta otentik.

Pengertian perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur), dimana formulirnya telah disediakan oleh pihak bank (form standart/baku). Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. “Dalam hal penyaluran KPR secara umum Bank mengambil mekanisme yang kedua yaitu perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaries atau akta otentik.” (Hasil Wawancara dengan perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam. Hari Rabu, tanggal 24 Juni 2020, “Di Kantor Bank Riau-Kepri Cabang Panam).”

Jika dilihat perjanjian KPR yang dilakukan oleh pihak bank saat sekarang ini adalah perjanjian baku sepihak yakni perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak

yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. pihak yang kuat disini adalah kreditor yang lazimnya mempunyai posisi ekonomi yang kuat dibandingkan pihak debitur.

Penyaluran KPR yang dilakukan oleh Bank Riau-Kepri Cab. Panam dalam pelaksanaannya melibatkan Notaris/PPAT. Peran Notaris/PPAT disini adalah sebagai pihak yang memiliki wewenang untuk membuat dokumen resmi terkait penyaluran KPR. Dokumen-dokumen tersebut diantaranya

1. Pembuatan akta perjanjian kredit ;
2. Pembuatan AJB ;
3. Pembuatan SKMHT ;
4. Pembuatan APHT, beserta pengurusan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan sampai terbitnya SHT ;
5. Pengurusan Sertifikat termasuk pemecahan Sertifikat pendaftaran dan proses balik nama Sertifikat.
6. Pembuatan Akta Fidusia, beserta pengurusan pendaftaran jaminan fidusia sampai terbitnya SJF.
7. Melakukan proses roya.
8. Pembuatan dan Pengurusan Akta Notaris dan Dokumen-Dokumen Hukum lain.

Kerjasama dalam bentuk kemitraan yang terjalin antara Notaris/PPAT dengan Bank Riau Kepri Cabang Panam dijelaskan oleh perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam, Dalam menjamin adanya kepastian hukum antara masyarakat dan juga Bank Riau Kepri dalam proses penerbitan Akad Kredit Pemilikan Rumah, maka pihak Bank bekerja sama dengan Notaris/PPAT. (Hasil Wawancara dengan perwaki-

lan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam. Hari Rabu, tanggal 24 Juni 2020, Di Kantor Bank Riau-Kepri Cabang Panam).

Proses pelaksanaan kerja sama ini sendiri dikeluarkan oleh Bank Riau Kepri dalam Surat Edaran (SE) Direksi Nomor 023/SE/2018 Tentang Pedoman Dan Mekanisme Kerja Sama Dengan Notaris/PPAT.

Perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam menjelaskan: “Di dalam SE Direksi yang telah diberlakukan terdapat 6 poin yang mengatur tentang kerja sama yang dilakukan pihak Bank Riau Kepri dengan Notaris/PPAT”.(Hasil Wawancara dengan perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam. Hari Rabu, tanggal 24 Juni 2020, Di Kantor Bank Riau-Kepri Cabang Panam).Pada keterangan selanjutnya ke-6 poin yang tercantum dalam SE Direksi tersebut yaitu:

1. Agar seluruh unit kerja PT. Bank Riau Kepri mempedomani SE Direksi sebagaimana tersebut di atas dalam melakukan kerja sama dengan Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik, dan Kantor Akuntan Publik yang menjadi rekanan.
2. Dalam melakukan kerja sama dengan Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik, dan Kantor Akuntan Publik tersebut agar memperhatikan pengalaman kerja sebagaimana yang telah diatur dalam SE Direksi tersebut.
3. Terhadap perjanjian kerjasama yang telah berjalan disarankan untuk memperbaharui sesuai dengan draft perjanjian yang tercantum dalam lampiran SE Direksi tersebut dan lakukan penambahan 2 (dua) klausula pada “Pasal 16 perjanjian sehingga menjadi Pasal 16 ayat (5) dan ayat (6) yang berbunyi sebagai berikut:

- (5) Dengan ditandatangani Perjanjian ini maka Perjanjian No. ... tanggal ... tentang dinyatakan berakhir dan tidak berlaku.”
- (6) Pengakhiran perjanjian sebagaimana ayat (5) Pasal ini, tidak menghapus hak dan/atau kewajiban yang belum dipenuhi oleh satu pihak dengan pihak lainnya.
4. Jangka waktu perjanjian paling lama 2 (dua) tahun dan dilakukan evaluasi oleh unit kerja, khusus untuk kerjasama dengan Notaris/PPAT dilakukan evaluasi oleh unit kerja setiap 6 (enam) bulan sekali.
 5. 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.
 6. 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 perkreditan guna mendapatkan persetujuan dari Direksi.

Di dalam proses kerja sama itu sendiri tidak semua Notaris/PPAT dapat bekerja sama dengan Bank Riau Kepri. “Tidak, karena tidak semua notaris dapat membuat akad KPR BTN di Bank Riau Kepri cab.panam, karna tersedianya petunjuk teknis yang dikeluarkan oleh Direksi Bank Riau Kepri Pusat yang harus kami patuhi.” (Hasil Wawancara dengan perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam. Hari Rabu, tanggal 24 Juni 2020, Di Kantor Bank Riau-Kepri Cabang Panam).Hal ini menunjukkan bahwa pemilihan dari Notaris/PPAT yang bekerja sama ditentukan berdasarkan petunjuk teknis yang dikeluarkan oleh Direksi Bank Riau Kepri Pusat.

Apabila semua syarat telah terpenuhi oleh Notaris/PPAT maka selanjutnya pihak Notaris/PPAT memiliki wewenang untuk menerbitkan Akad Kredit Pemilikan Rumah. Prosedur tersebut secara terperinci dijelaskan oleh perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam “Prosedur dan persyaratan notaris yang dapat membuat akad KPR di Bank Riau KepriCab. Panam dituangkan dalam “Surat Edaran Bank Riau Kepri Nomor:023/2018 tentang Pedoman dan mekanisme kerjasama dengan notaris/PPAT, kantor Jasa Penilaian Republik & Kantor Akuntan Republik”, yang merupakan tindak lanjut “peraturan otoritas jasa keuangan nomor. 13/POJK.03/2017 tentang Penggunaan jasa akuntan republik & kantor Akuntan public dalam kegiatan jasa keuangan”, dan “peraturan otoritas jasa keuangan nomor 67/POJK.04/2017 tentang notaris yang melakukan kegiatan dipasar modal”

Dari wawancara tersebut menunjukkan bahwa Prosedur dan persyaratan notaris yang dapat membuat akad KPR di Bank Riau KepriCab. Panam dituangkan dalam “Surat Edaran Bank Riau Kepri Nomor: 023/2018 tentang; Pedoman dan mekanisme kerjasama dengan notaris/PPAT, kantor Jasa Penilaian Republik& Kantor Akuntan Republik.” Surat Edaran ini menjadi dasar yang digunakan dalam kerjasama antara pihak Bank Riau Kepri dengan Notaris/PPAT.

Kemitraan (kerjasama) antara Bank Riau Kepri dengan Notaris/PPAT dican-tumkan dalam surat yang disampaikan oleh Bank kepada Notaris/PPAT (selanjutnya disebut Surat Order). “Surat Order ini sebagai bukti awal dimulainya kemitraan antara Bank dengan Notaris/PPAT.”(Hasil Wawancara dengan perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam. Hari Rabu, tanggal 24 Juni 2020, Di Kantor Bank Riau-Kepri Cabang Panam).

Dalam proses hubungan kemitraan yang dilakukan yang berpedoman pada Surat Edaran, memuat Hak dan juga Kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yaitu:

1) Bankberkewajiban untuk :

- a. Membayar biaya notaris sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank.
- b. Menyerahkan pada kesempatan pertama data/dokumen baik asli maupun fotocopy yang diminta oleh Notaris/PPAT guna menyelesaikan pekerjaan yang diorder/diminta oleh Bank kepada Notaris/PPAT.

2) Bankberhak untuk :

- a. Memperoleh layanan pekerjaan Jasa Notaris/PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Perjanjian ini.
- b. Meminta bukti pembayaran pajak atas pekerjaan yang diorder/diminta oleh Bank kepada Notaris/PPAT.
- c. Meminta pertanggungjawaban Notaris/PPAT, apabila Notaris/PPAT tidak melaksanakan pekerjaan Jasa Notaris/PPAT yang diberikan Bank atau melaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Perjanjian ini.
- d. Meminta laporan bulanan pekerjaan yang telah diberikan oleh Bank kepada Notaris/PPAT, atau sewaktu-waktu dibutuhkan oleh Bank.
- e. Memberikan teguran/peringatan kepada Notaris/PPAT apabila terdapat pelanggaran pelaksanaan pekerjaan oleh Notaris/PPAT.
- f. Melaporkan Notaris/PPAT kepada organisasi Notaris/PPAT dan/atau kepada Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia apabila melakukan peker-

jaan yang tidak sesuai dengan Perjanjian ini dan profesi Notaris/PPAT yang menimbulkan kerugian kepada Bank dan/atau Debitur baik material maupun immaterial (termasuk kerugian nama baik Bank).

3) Notaris/PPAT berkewajiban untuk :

- a. Melaksanakan pekerjaan Jasa Notaris/PPAT yang diberikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Perjanjian ini.
- b. Mematuhi seluruh ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku terkait dengan pekerjaan dan profesi Notaris/PPAT.
- c. Dalam rangka pembuatan dan pengurusan Akta Notaris dan Dokumen-Dokumen Hukum, memeriksa keabsahan dan kelengkapan dokumen-dokumen hukum dari pihak-pihak yang menjadi para pihak dalam Akta Notaris.
- d. Dalam rangka peningkatan status hak dan/atau pengikatan jaminan/agunan sesuai ketentuan hukum yang berlaku :
 1. Meneliti dan memeriksa dokumen jaminan yang akan dilakukan peningkatan status hak dan/atau pengikatan.
 2. Memastikan bahwa dokumen jaminan yang akan dilakukan peningkatan status hak dan/atau pengikatan bebas dari pembebanan hak tanggungan dari pihak lain dan bebas dari proses sengketa hukum dan obyek sitaan dari pihak yang berwenang.
 3. Memastikan bahwa lokasi jaminan tidak berada dalam kawasan terlarang menurut hukum (seperti berada dalam kawasan hutan lindung dan lain sebagainya).
- e. Dalam kaitannya dengan pemberian kredit dari Bank kepada Debitur dan

pengikatan jaminannya, meneliti dan memeriksa dokumen personal Debitur termasuk tetapi tidak terbatas pada Kartu Identitas, Kartu Keluarga, Surat Nikah, Surat Kuasa Untuk Menjual, Surat Persetujuan/Pernyataan, Surat Ahli Waris (apabila ada) dan dokumen-dokumen personal lainnya.

- f. Membuat *cover note* apabila para pihak yang mempunyai kepentingan telah melakukan perbuatan hukum di depan Notaris/PPAT dan menyerahkannya pada Bank pada hari dibuatnya *cover note* tersebut.
 - g. Membuat laporan rekap pekerjaan secara berkala setiap bulannya sebagaimana yang tertera pada lampiran Perjanjian atau sewaktu-waktu apabila diminta oleh Bank.
 - h. Menjaga kerahasiaan dokumen yang diserahkan kepada Notaris/PPAT termasuk Karyawannya atau pihak lain yang bekerja dibawah perintah Notaris/PPAT, termasuk Rahasia Bank sebagaimana yang diatur dalam “Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.”
 - i. Menyimpan dengan baik data/dokumen yang telah diserahkan oleh Bank kepada Notaris/PPAT, baik berupa data/dokumen foto copy maupun asli.
- 4) Notaris/PPAT berhak untuk :
- a. Menerima biaya jasa dari Bank atas setiap pelaksanaan pekerjaan Jasa Notaris/PPAT yang telah selesai dilaksanakan.
 - b. Mendapatkan data/dokumen yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pekerjaan yang diorder/diminta oleh Bank.

Berdasarkan poin-poin di atas juga dapat dilihat bahwa kemitraan antara Bank Riau Kepri dengan Notaris/PPAT juga mengacu pada dengan “Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.”

Kemitraan oleh terjalin oleh kreditur Riau Kepri, Notaris/PPAT dilaksanakan selama 2 (dua) tahun. “Jangka waktu perjanjian ini dilaksanakan selama 2 tahun, dan kerjasama dengan Notaris/PPAT dilakukan evaluasi oleh unit kerja setiap 6 (enam) bulan sekali. Apabila dari hasil evaluasi menunjukkan hasil yang positif maka perjanjian akan diperpanjang untuk 2 tahun ke depan.” (Hasil Wawancara dengan perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cabang Panam. Hari Rabu, tanggal 24 Juni 2020, Di Kantor Bank Riau-Kepri Cabang Panam).

Maka dari itu ada pembelajaran yang akan dilakukan oleh pihak kreditur melalui unit kerja. Evaluasi ini dimaksudkan untuk meninjau sejauh mana hasil kinerja dari Notaris/PPAT dalam pelaksanaan kemitraan yang telah dibuat. Apabila dalam evaluasi 6 (enam) bulan sekali yang dilakukan ditemukan ada kekurangan terhadap kinerja, maka unit kerja akan melaporkan laporan tersebut kepada Direksi untuk ditindak lanjuti, apakah perjanjian tetap dilanjutkan untuk bulan berikutnya atau apakah perjanjian tidak dilanjutkan.

Pemutusan kemitraan ini juga diatur dalam Surat Edaran dengan rincian poin sebagai berikut:

(1) Perjanjian ini berakhir dengan sendirinya apabila :

- a. Salah satu pihak dilikuidasi, dinyatakan pailit atau dicabut izin kerja/praktek oleh pemerintah atau instansi yang berwenang.

- b. Adanya ketentuan hukum atau peraturan pemerintah yang menyebabkan Perjanjian ini bertentangan dengan ketentuan hukum atau peraturan pemerintah dimaksud apabila Perjanjian ini tetap dilaksanakan.
- c. Instansi yang berwenang mengeluarkan sanksi atau perintah kepada Notaris/PPAT untuk menghentikan atau menghentikan untuk sementara kegiatan profesi Notaris/PPAT, atau izin Notaris/PPAT untuk melaksanakan kegiatan profesi Notaris/PPAT dicabut atau ditarik kembali oleh instansi yang berwenang.

- (2) Apabila Notaris/PPAT telah mendapatkan peringatan dari Bank3 (tiga) kali berturut-turut atau tidak, maka tanpa pertimbangan dari Notaris/PPAT Bank telah memiliki hak untuk melakukan pemutusan Perjanjian secara sepihak.

Berdasarkan uraian di atas menunjukkan bahwa perjanjian ini bisa berakhir baik dengan sendirinya maupun diputuskan sepihak oleh Bank Riau Kepri apabila dari hasil evaluasi pihak Notaris/PPAT mendapatkan peringatan dari Bank3 (tiga) kali berturut-turut atau tidak, maka tanpa pertimbangan dari Notaris/PPAT Bank telah memiliki hak untuk melakukan pemutusan Perjanjian secara sepihak. “tentu hal ini menjadi poin penting dari perjanjian ini. Ke dua poin tersebut menjadi dasar untuk menjada agar pihak Bank tidak dirugikan dari kerjasama yang dijalin dengan Notaris/PPAT.

Setidaknya terdapat 3 ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilanggar dalam perjanjian sepihak yang dilakukan oleh pihak bank dalam kredit kepemilikan rumah yakni;

- 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.”
- 2) “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris” khususnya pada pasal 16 ayat 1 huruf a berbunyi dalam menjalankan jabatannya, notaries berkewajiban bertidak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam pasal ini jelas notaris harus dapat bersikap netral serta terbuka atas isi perjanjian yang dibuatnya apalagi dalam akad kredit pemilikan rumah biaya notaries sepenuhnya dibayar oleh nasabah yang membeli rumah sementara penunjukan notaries sudah ditentukan oleh pihak bank sesuai dengan “Surat Edaran (SE) Direksi Nomor 023/SE/2018 Tentang Pedoman Dan Mekanisme Kerja Sama Dengan Notaris/PPAT.”
3. “Pasal1320 KUHPerdara, yang merupakan syarat-syarat sahnya perjanjian” pada point 1 yakni Adanya kata sepakat ketentuan ini memiliki pengertian bahwa Syarat pertama adalah sepakat artinya orang-orang yang membuatperjanjian tersebut harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokokdari perjanjian yang dibuat dan juga sepakat mengenai syarat-syarat lainuntuk mendukung sepakat mengenai hal-hal yang

pokok. Contohnya dalam perjanjian jual beli, pihak penjual menghendaki uang sebagai harga jual sedangkan pihak pembeli menghendaki barang yang dibeli. Harga jual dan barang tersebut merupakan kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian jual beli, sedangkan dimana barang harus diserahkan dan ketika presentasi Anda adalah ketidaksepakatan tentang masalah penting.

Kemitraan yang terjalin antara Bank Riau Kepri dan Notaris/PPAT juga menjadi keuntungan dan menjaga agar hak dan kewajiban baik Bank maupun masyarakat sebagai konsumen yang menerima KPR dapat terjaga dengan baik. Hal ini mengingat penyaluran kredit ini berjalan dalam waktu yang cukup panjang. Maka dari pada itu diperlukan payung hukum untuk menjaga agar tidak terjadi di tipu untuk di hari selanjutnya, dan disinilah peran penting dari Notaris/PPAT.

Perjanjian akad Kredit Pemilikan Rumah dilakukan antara pihak Bank Riau Kepri Cabang Panam seperti di atas tersebut berdasarkan beberapa literatur termasuk kategori perjanjian baku/blanko dimana perjanjian tersebut isinya telah ditentukan oleh pihak bank yang kuat kedudukannya dalam perjanjian tersebut. Pihak yang kuat disini adalah kreditur, dalam hal ini adalah Bank Riau Kepri Cabang Panam yang mempunyai posisi ekonomi yang kuat dibandingkan dengan pihak debitur setidaknya terdapat tiga ketentuan perundang-undangan yang dilanggar dalam perjanjian baku/blanko sepihak yang dilakukan oleh pihak bank dalam kredit perumahan. Adapun ciri-ciri dari perjanjian standar/baku yakni sebagai berikut;

- 1) Bentuk perjanjian standar tertulis
- 2) Format perjanjian distandarisasi
- 3) Syarat-syarat perjanjian (term) ditentukan oleh pengusaha

- 4) Konsumen hanya memiliki pilihan untuk menerima atau menolak
- 5) Penyelesaian sengketa melalui musyawarah atau badan peradilan
- 6) Perjanjian standar selalu menguntungkan pengusaha

Masyarakat menginginkan kesepakatan atau kontrak tersebut mendukung prinsip-prinsip universal yang berlaku dalam hukum kontrak, yaitu prinsip kebebasan berkontrak, prinsip kebebasan memilih hukum yang berlaku, dan prinsip kebebasan menentukan yurisdiksi. Kenyataannya berbeda, dimana pelaku usaha cenderung menutup transaksi terlebih dahulu dan telah menyiapkan format kontrak yang biasanya sudah dicetak (model kontrak design) untuk ditandatangani oleh rekanan kontraknya. Disadari atau tidak, hal ini telah menghilangkan, atau setidaknya membatasi, kebebasan kontraktual dari mitra kontraknya untuk menegosiasikan konten perjanjian dengan cara yang sama yang dapat diterima.

Perdebatan mengenai valid atau tidaknya suatu perjanjian, yang berasal dari kontrak standar untuk mengikat atau bertindak sebagai hukum para pihak dalam kontrak, telah menjadi masalah lama masalah yang muncul di negara-negara yang sebelumnya memiliki masalah dalam menggunakan standar kontrak. standar tersebut, terutama bagi pengguna barang dan jasa (konsumen), yang lebih cenderung berada pada posisi lemah

B. Hambatan Yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Kemitraan

Adapun beberapa hambatan dalam yang ditemui dalam pelaksanaan kemitraan Di Kantor Bank Riau-Kepri Cabang Panam sebagai berikut:

1. Faktor Komunikasi (*Communication*)

Keberhasilan implementasi kebijakan mensyaratkan agar implementor mengetahui apa yang harus dilakukan. Apa yang menjadi tujuan dan sasaran kebijakan harus ditransmisikan kepada kelompok sasaran (target group) sehingga akan mengurangi distorsi implementasi. Apabila tujuan dan sasaran suatu kebijakan tidak jelas atau bahkan tidak diketahui sama sekali oleh kelompok sasaran, maka kemungkinan akan terjadi resistensi dari kelompok sasaran. Oleh sebab itu faktor komunikasi dianggap sebagai faktor yang sangat penting, karena dalam setiap proses kegiatan yang melibatkan setiap unsur manusia dan sumberdaya akan selalu berusaha dengan permasalahan “ bagaimana hubungan yang dilakukannya”

Komunikasi yang terjadi antara pihak bank dan nasabah dalam pelaksanaan akad kredit kepemilikan rumah belum terjalin secara maksimal disebabkan pihak bank cenderung tidak terbuka dalam menentukan siapa notaris yang dipilih untuk melakukan akad kredit pemilikan rumah yang akan dilakukan oleh pihak perbankan dengan nasabah. Seringkali notaris yang dipilih untuk melakukan akad kredit kepemilikan rumah adalah notaris yang telah memiliki kerjasama sehingga mau tidak mau nasabah harus menggunakan notaries yang telah terikat dalam perjanjian kontrak dengan pihak bank dalam melakukan akad kredit kepemilikan rumah. bila kita lihat ketentuan hukum acara perdata terdapat kebebasan dalam berkontrak yakni; “Para pihak dapat membuat perjanjian yang dianggap menguntungkan, asal mereka tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan”.

Prinsip kebebasan kontraktual tersirat dalam “pasal 1338 (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang disepakati secara hukum adalah sah sebagai hukum bagi yang menyertainya. Istilah "apapun" dalam teks tersebut menun-

jukkan bahwa masyarakat dapat melakukan kesepakatan dalam bentuk dan konten apapun.”

Prinsip kebebasan kontraktual meliputi:

- 1) kebebasan untuk memutuskan setuju atau tidak;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan siapa akan membuat kesepakatan;
- 3) kebebasan untuk menentukan isi kontrak;
- 4) kebebasan untuk menentukan bentuk kontrak;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bagaimana kesepakatan dibuat. "

Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan “Pasal1320 KUHPerdara, yang merupakan syarat-syarat sahnya perjanjian terdiri dari :

1. Adanya kata sepakat ;
2. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian ;
3. Adanya suatu hal tertentu ;
4. Adanya suatu sebab yang halal ;”

2. Faktor Masyarakat

Salah satu akibat dari semakin meningkatnya transaksi dalam memiliki rumah dengan cara kredit pemilikan rumah yang membeli rumah dengan cara mencicil atau kredit sesuai dengan waktu dan kesepakatan dan kemampuan nasabah. Namun sering kali dalam melakukan pembelian rumah banyak calon nasabah yang tidak mengetahui isi perjanjian yang dilakukan dengan pihak bank.

Akibat kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap isi perjanjian yang dibuat menjadi salah satu kesempatan bagi pihak bank dalam menentukan isi perjanjian yang dibuat yang terkadang terdapat isi perjanjian tersebut dianggap merugikan pihak kon-

sumen atau nasabah yang melakukan akad kredit kepemilikan rumah dengan pihak bank.

Dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan, tuntutan hukum dilakukan di hadapan Petugas Pendaftaran Barang (PPAT), dengan adanya Akta Barang (PPAT) sebagai bukti telah memenuhi sifat yang jelas dan nyata (nyata). yang merupakan persyaratan hukum untuk tindakan hukum tertentu, sehingga mengikat secara hukum para pihak yang melaksanakannya

“Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, dalam kalimat berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, merupakan asas yang mengikat sebagai Undang-undang. Artinya para pihak berkewajiban mentaati isi dan syarat yang telah ditetapkan bersama, sebagaimana mentaati sebuah Undang-undang.”

Selain itu ada asas itikad baik yang dapat di kemukakan “Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Ketentuan ini merupakan penegasan lebih lanjut sebagai pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah.” Dan seandainya terjadi pembatalan perjanjian maka dari itu diwajibkan dengan menggunakan itidak baik dari pihak debitur dan kreditur.

“Pasal 1320 KUHPdata, yang merupakan syarat-syarat sahnya perjanjian terdiri dari :

1. Adanya kata sepakat ;
2. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian ;
3. Adanya suatu hal tertentu ;
4. Adanya suatu sebab yang halal ;”

Istilah pertama dan kedua disebut istilah subyektif karena mengacu pada orang atau pihak yang menandatangani perjanjian. Orang-orang atau pihak-pihak ini adalah subjek perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena menyangkut obyek yang disepakati oleh orang atau subyek yang membuat kesepakatan.

Syarat pertama adalah setuju, artinya orang yang membuat kesepakatan harus menyetujui inti dari kesepakatan kesepakatan yang diproses dapat menyetujui kriteria yang memberikandukungan/support kesepakatan padamaka dari itu yang paling penting. Misalnya suatu akad penjualan, penjual menginginkan uang sebagai harga jual, sedangkan pembeli menginginkan barang yang akan dibeli. Harga jual dan barang merupakan kesepakatan mengenai dasar-dasar kontrak jual beli, sedangkan dimana barang akan dikirim dan kapan barang diserahkan merupakan kesepakatan eksternal tentang inti dari esensial.

Syarat kedua adalah kompetensi membuat kesepakatan, orang yang membuat kesepakatan harus kompeten menurut hukum. Orang dewasa atau perwakilan, sehat fisik dan mental, dianggap kompeten secara hukum untuk menandatangani kontrak. Orang-orang yang dianggap tidak mampu secara hukum terdaftar di “Pasal 1330 KUHPerdara yaitu :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal ditetapkan oleh Undang-undang dan semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”

Jika tahap subjektif belum terpenuhi, oleh karena itu kontrak akan diputus dari pihak yang tidak sesuai. Pemutusan dari salah satu orang berarti orang tersebut wajib membatalkan. Seandainya pembatalan perjanjian tidak memutuskan kontrak, dari itu kontrak yang dibuat tetap berlaku, yang dipahami oleh salah satu pihak yang memutuskan disini adalah pihak yang secara hukum belum mampu, adalah perwakilan dari keluarga yang tidak mampu pada suatu saat nanti jika kompeten atau orang / wali yang membuat perjanjian jika dia tidak dalam kebebasan atau di bawah tekanan pada saat membuat perjanjian.

Agar kesepakatan menjadi halal diantara pihak, kondisi subjektif wajib full; seandainya kondisi subjektif tidak memenuhi maka kontrak dapat dihentikan (voidable) yang berarti salah satu pihak berhak untuk meminta pemutusan kontrak. Didalam suatu penjualan atau beli KPR maka harus sesuai kriteria yang sudah ditentukan karena kalau tidak maka akad tidak bisa di jalankan dikarenakan tidak sesuai dengan aturan yang ada, akta jual beli dapat ditandatangani, tetapi orang tua / wali menandatangani akta jual beli untuk dan atas nama anak, namun jika properti berupa Kepemilikan Rumah (CPD) , orang tua / wali membuat perjanjian dengan bank.

Persyaratan ketiga terkait dengan hal atau objek tertentu mengandung makna bahwa dalam penandatanganan suatu kontrak harus jelas apa yang telah disepakati hak-haknya dan tahap selanjutnya menjadi akibat atau sebab oleh hukum sah, yaitu suatu kontrak wajib ada. Dengan itu alasan oleh sah diizinkan dari hukum. Kriteria atau derajat penyebab yang legal adalah;

- A. sebuah akad diwajibkan harus sejalan dengan peraturan yang berlaku.
- B. akad tersebut harus sejalan dengan kepatuhan yang ada.

C. akad tersebut harus sejalan dengan aturan yang berlaku.

Apabila tahap ke 3 dan ke 4 tidak sinkron maka di dalam suatu akad terjadinya pembatalan di dalam sebuah akad. Pengakhiran hukum berarti kesepakatan antara para pihak dianggap tidak pernah ada sejak awal. Dengan demikian para pihak tidak terikat dengan kesepakatan, sehingga masing-masing pihak tidak dapat menuntut dilaksanakannya kesepakatan tersebut karena kesepakatan tersebut sejak awal belum ada sebagai dasar hukum.

3. Adanya Edaran Bank Riau Kepri Nomor: 023/2018 tentang; Pedoman dan mekanisme kerjasama dengan notaris/PPAT, kantor Jasa Penilaian Republik & Kantor Akuntan Republik.

Salah satu yang menjadi konsumen menyukai adalah pihak kreditur akan memberikan Bunga rendah diawal pada peminjaman suatu yang di berikan oleh pihak kreditur kepada debitur dan suku bunga yang berlaku sesuai dengan undang undang.

Adanya Surat Edaran Bank Riau Kepri Nomor: 023/2018 tentang; Pedoman dan mekanisme kerjasama dengan notaris/PPAT, kantor Jasa Penilaian Republik& Kantor Akuntan Republik. Surat Edaran ini menjadi dasar yang digunakan dalam kerjasama antara pihak Bank Riau Kepri dengan Notaris/PPAT.

Kemitraan (kerjasama) antara Bank Riau Kepri dengan Notaris/PPAT dican-tumkan dalam surat yang disampaikan oleh Bank kepada Notaris/PPAT (selanjutnya disebut Surat Order). “Surat Order ini sebagai bukti awal dimulainya kemitraan antara Bank dengan Notaris/PPAT.”(Hasil Wawancara dengan perwakilan dari Bank

Riau-Kepri Cabang Panam. Hari Senin, tanggal 24 Juni 2020, Di Kantor Bank Riau-Kepri Cabang Panam).

Dalam proses hubungan kemitraan yang dilakukan yang berpedoman pada Surat Edaran, memuat Hak dan juga Kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak.

Dari pembahasan dan penjelasan tersebut diatas ternyata bank riau kepri termasuk kategori bank umum yang ikut dalam penyalurankpr btn dan mempunyai cabang disetiap kabupaten kota serta kecamatan dan desa yang dianggap potensial. Dalam penerbitan akad kredit bank riau kepri telah mengeluarkan surat edaran no.023/SE/2018 tentang pedoman dan mekanisme kerja sama dengan notaris/PPAT, kantor jasa penilaian publik dan kantor akuntan publik yang merupakan tindak lanjut “peraturan otoritas jasa keuangan no.13/POJK.03/2017 tentang penggunaan jasa akuntan publik dan kantor akuntan publik dalam kegiatan jasa keuangan.” Yang intinya dalam surat edaran tersebut telah dituangkan secara jelas format baku kerjasama antara notaris dengan bank riau kepri, dan format akad kredit antara bank riau dengan calon nasabah.

Dengan memperhatikan akad kredit antara bank riau kepri dengan nasabah yang dibuat oleh notaris yang berbeda dalam rentang tahun 2013-2018 ternyata format isi adalah sama antara satu sama lain tidak terdapat perbedaan sama sekali yang mengacu kepada surat edaran diatas tersebut. Perjanjian seperti tersebut termasuk kategori perjanjian blanko dan atau perjanjian baku,dimana masih terdapat klausula-klausula tertentu yang seharusnya dimuat dalam rangka melindungi konsumen semacam terdapat perjanjian terselubung yang menurut literatur para akademisi dan atau

praktisi hukum banyak diperdebatkan atas kemungkinan keabsahannya yang mengandung kemungkinan potensi terjadinya berbagai penyimpangan dan atau ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

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. Kemitraan Antara Notaris/PPAT dengan “Bank Riau Kepri Cabang Panam dalam” Menerbitkan Akad Kredit Pemilikan Rumah. Bahwa perjanjian akad kredit pemilikan rumah yang dilakukan antara pihak bankRiau Kepri Cabang Panam adalah perjanjian baku sepihak yakni perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. pihak yang kuat disini adalah kreditur yang lazimnya mempunyai posisi ekonomi yang kuat dibandingkan pihak debitur. Setidaknya terdapat 3 ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilanggar dalam perjanjian sepihak yang dilakukan oleh pihak bank dalam kredit kepemilikan rumah yakni;

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), pasal 18 ayat 1, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris khususnya pada pasal 16 ayat 1 huruf a dan Pasal1320 KUHPdata, yang merupakan syarat-syarat sahnya perjanjian pada point 1 yakni Adanya kata sepakat ketentuan ini memiliki pengertian bahwa Syarat pertama adalah sepakat artinya orang-orang yang membuat perjanjian tersebut harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang dibuat dan juga sepakat mengenai syarat-syarat lain untuk mendukung sepakat mengenai hal-hal yang pokok.

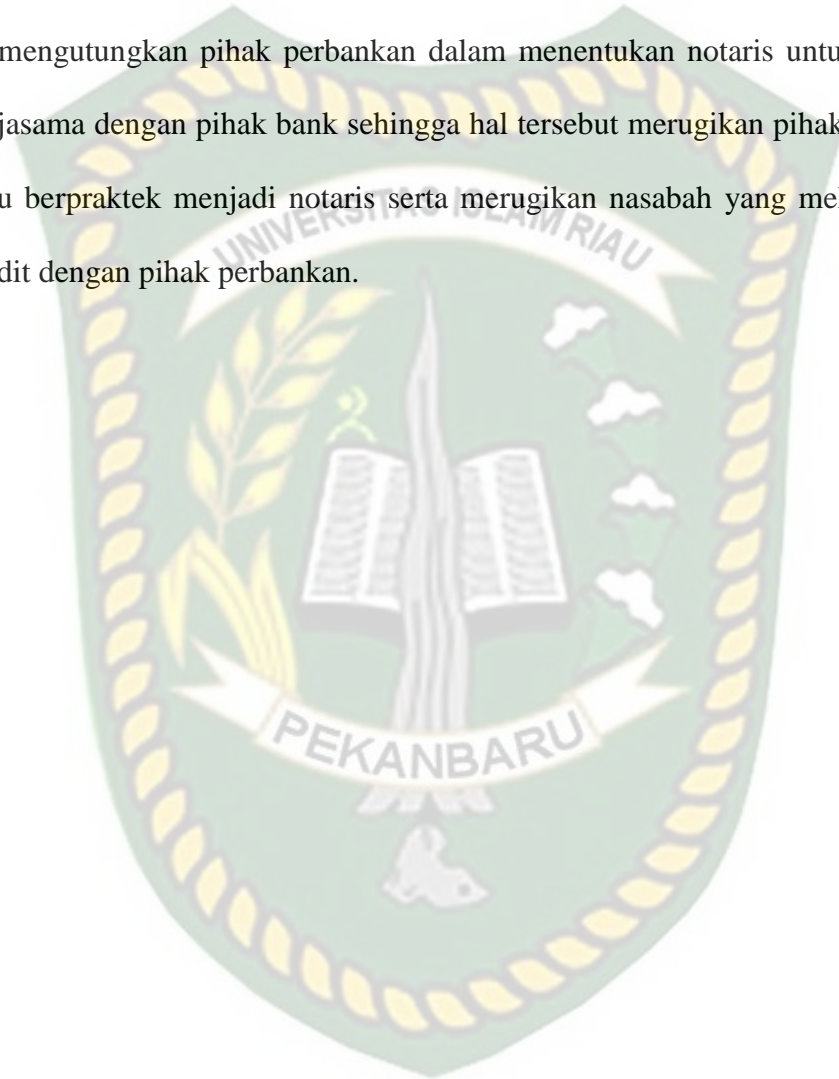
2. Hambatan Yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Kemitraan. Adapun beberapa hambatan dalam yang ditemui dalam pelaksanaan kemitraan Di Kantor Bank Riau-Kepri Cabang Panam yakni:Faktor Komunikasi (*Communication*) Komunikasi yang terjadi antara pihak bank dan nasabah dalam pelaksanaan akad kredit kepemilikan rumah belum terjalin secara maksimal disebabkan pihak bank cenderung tidak terbuka dalam menentukan siapa notaris yang dipilih untuk melakukan akad kredit pemilikan rumah yang akan dilakukan oleh pihak perbankan dengan nasabah. Faktor Masyarakat Salah satu akibat dari semakin meningkatnya transaksi dalam memiliki rumah dengan cara kredit pemilikan rumah yang membeli rumah dengan cara mencicil atau kredit sesuai dengan waktu dan kesepakatan dan kemampuan nasabah. Namun sering kali dalam melakukan pembelian rumah banyak calon nasabah yang tidak mengetahui isi perjanjian yang dilakukan dengan pihak bank.

B. Saran

Bedasarkan hasil penelitian menurut peneliti masih ada kekurangan yang harus dipenuhi, untuk itu penulis memberikan saran-saran sebagai berikut;

1. Hendaknya pihak bank memberikan kesempatan bagi nasabah yang akan melakukan kredit pemilikan rumah untuk membaca kalusul-kalusul perjanjian kredit pemilikan rumah serta memberikan pilihan siapa notaris yang aka dipilih untuk melakukan akad kredit pemilikan rumah yang akan dilakukan di Bank Riau-Kepri Cabang Panam.
2. Hendaknya kemitraan yang dilakukan oleh pihak Bank Riau Kepri cabang Panman yang melakukan kerjasama dalam penggunaan notaris untuk akad kredit

pemilikan rumah berdasarkan Surat Edaran (SE) Direksi Nomor 023/SE/2018 Tentang Pedoman Dan Mekanisme Kerja Sama Dengan Notaris/PPAT perlu dilakukan pengujian atau dilakukan peninjauan kembali karena isinya dianggap hanya menguntungkan pihak perbankan dalam menentukan notaris untuk melakukan kerjasama dengan pihak bank sehingga hal tersebut merugikan pihak notaris yang baru berpraktek menjadi notaris serta merugikan nasabah yang melakukan akad kredit dengan pihak perbankan.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Azlaini Agus, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum*, Cetakan Kedua, Unri Press, Pekanbaru, 2013
- Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT)*, Andi Offset, Yogyakarta, 2015
- Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Andi, 2000
- Budi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Peraturan Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*", Jembatan Jakarta, 1999
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2007
- Hassanudin Rahman, *Pendekatan Teknis Filosofis Legal Audit Operasional Perbankan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995
- 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*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999
- Lanny Kusumawati, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2006
- Leden Marpaung, *Tindak Pidana Terhadap Perbankan*, Jakarta: Djambatan, 2003
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 2005
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003
- Purwosusilo, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung, 1999
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001

- R.M. Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988
- R.M Suryodiningrat, *Asas – Asas Hukum Perikatan cetakan ke - III*, Tarsito, Bandung, 2009
- R. Soegondo Notodisierjono, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 1993
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Bandung: Mandar Maju, 2000
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 996
- Soegianto, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Cetakan II, Farisma Indonesia, Yogyakarta, 2017
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2009
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1999
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I, Jakarta:Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Ketiga, Jakarta: Bina Aksara, 1999

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-undang Nomor 30 Tahun 2008 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- Undang–undang KUHPerdata pasal 1338 Tentang Perikatan
- Undang- undang no.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen

C. Jurnal

- Ricardo Simanjuntak, *Akibat dan Tindakan-tindakan Hukum terhadap pencantuman klausul baku dalam polis Asuransi Yang Bertentangan Dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum Bisnis, Voleme 22, Nomor 2Tahun 2003