

**PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA-AKTA  
DALAM PERJANJIAN KREDIT MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
PT.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SEMARANG**

**TESIS**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat S-2 Magister Kenotariatan



Disusun Oleh :

**SRI MULYATI ALIYA RIVNA, SH**

**B4B.006.234**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

**PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA-AKTA  
DALAM PERJANJIAN KREDIT MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SEMARANG**

**Oleh :**

**SRI MULYATI ALIYA RIVNA, SH**  
**B4B.006.234**

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal April 2008  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Menyetujui

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

**SURADI, SH, MH**  
NIP. 131 407 975

**MULYADI, SH, MS**  
NIP. 130 529 429

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dan hasil penerbitan maupun yang belum (tidak diterbitkan) sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, April 2008

Yang menyatakan

**SRI MULYATI ALIYA RIVNA, SH**

## MOTTO

- ❖ *“Pada hakikatnya hidup ini berada antara ada dan tiada, janganlah mengharapkn sesuatu yang padanya belum tentu ada, sebab bila-bila benar tidak ada anda akan kecewa. Akan tetapi sesuatu yang tidak anda harapkan tentang adanya dan sekonyong-konyong ada, sring menimbulkan keharuan”.*
- ❖ *“Kesulitan apapun tak tahan terhadap keuletan dan ketekunan tanpa keuletan, orang yang paling pintar dan paling berbakat sekalipun sring gagal dalam hidupnya”.*
- ❖ *“Ambillah selalu inisiatif untuk berbuat dan bertindak, lakukanlah hal ini di segala bidang dan lapangan, jangan menanti sehingga ada orang yang menyuruh anda melakukan ini dan itu. Akan tetapi lakukanlah jika anda yakin bahwa ini memang berganda dan perlu”.*

## **KATA PENGANTAR**

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Syukur alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan petunjuk dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA-AKTA DALAM PERRJANJIAN KREDIT MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SEMARANG.**

Penulisan tesis ini di maksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan kerendahan hati, penulis menyadari tesis ini masih jauh dari sempurna meskipun telah berusaha secara maksimal, dengan keterbatasan yang dimiliki dalam ilmu pengetahuan, waktu, tenaga dan literatur yang ada, maka penulis berusaha menyusun tesis ini. Dengan tekad pantang menyerah dan dorongan dari berbagai pihak serta ketekunan dan rasa ingin tahu yang besar dalam ilmu pengetahuan, akhirnya penulisan tesis ini dapat selesai.

Penulis meyakini, bahwa dalam penelitian ini dapat selesai berkat bantuan dan dorongan serta masukan yang sangat berarti dari berbagai pihak, atas segala bantuan, budi baik dan uluran tangan dari berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dalam penulisan dan penelitian tesis sampai dengan selesai, tidak mungkin di sebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang di sebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan jasa dan budi baik yang lain, karena tanpa dukungan dan masukan dari berbagai pihak, tidak mungkin penulisan tesis ini dapat diselesaikan.

Rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Kedua orang tuaku yang telah memberikan segalanya dan doa untuk keberhasilan studi, keselamatan dan kesuksesan penulis.
2. Bapak Mulyadi, SH. MS, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Bapak Yunanto, SH. M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak Budi Ispriyanto, SH. M.Hum, selaku Bendahara Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak Suradi, SH. M.Hum, selaku pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan ini.
6. Bapak Kashadi, SH, selaku dosen wali pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

7. Para guru besar beserta Bapak / Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang secara tulus ikhlas telah menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Tim reviewer proposal penelitian serta tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
9. Bapak Khoirul, ibu Ratih, bapak Lilik, bapak Slamet, dan seluruh staf karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Semarang, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengadakan penelitian.
10. Bapak Muhammad Hafidh, SH, Bapak Kigus Daud,SH dan Ibu Wiwik Suhartiwi, SH selaku Notaris / PPAT di Semarang, yang memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengadakan penelitian.
11. Bapak Suyanto, SH selaku pengurus Ikatan Notaris Indonesia (INI) Jawa Tengah yang memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengadakan penelitian.
12. Segenap staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan.
13. Segenap rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro angkatan 2006 yang telah begitu banyak membantu, memberi

dorongan semangat dan menjadi mitra diskusi selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini

14. Uni Dewi Puspa Tanjung dan Bang Firmasyah serta keponakanku Afnan Fayza Pasha yang lucu yang telah memberikan semangat dan doa untuk kesuksesan penulis.

15. Abang Zulfahmi Tanjung, Mbak Wati, keponakanku Ilham Fahwa dan Zhakky Ar-Rafi yang telah memberikan dukungan dan doa untuk kesuksesan penulis.

Penulis menyadari tesis ini masih jauh dari sempurna, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca berupa kritik dan saran.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata.

*Wassalam Wr.Wb.*

Semarang, April 2008

Penulis



## **DAFTAR ISI**

|  |           |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL.....                             | i         |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                        | ii        |
| HALAMAN PERNYATAAN .....                       | iii       |
| HALAMAN MOTTO .....                            | iv        |
| KATA PENGANTAR .....                           | v         |
| DAFTAR ISI.....                                | ix        |
| ABSTRAKSI .....                                | xiii      |
| ABSTRACT .....                                 | xiv       |
| <b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>                 | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang Masalah.....                | 1         |
| 1.2 Permasalahan .....                         | 7         |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....                    | 8         |
| 1.4 Kegunaan penelitian.....                   | 8         |
| 1.5 Sistematika Penulisan .....                | 9         |
| <b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>           | <b>11</b> |
| 2.1 Pengertian Perjanjian .....                | 11        |
| 2.2 Sahnya suatu perjanjian .....              | 12        |
| 2.3 Unsur-unsur perjanjian.....                | 14        |
| 2.4 Asas-asas perjanjian .....                 | 17        |
| 2.5 Akibat perjanjian.....                     | 18        |
| 2.6 Batal dan pembatalan suatu perjanjian..... | 19        |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.7 Hapusnya perjanjian.....                                | 21        |
| 2.8 Pelaksanaan perjanjian .....                            | 22        |
| 2.9 Pengertian kredit .....                                 | 25        |
| 2.10 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.....                 | 25        |
| 2.11 Prosedur pemberian kredit .....                        | 35        |
| 2.12 Notaris.....   | 37        |
| 2.13 Jenis-jenis akta .....                                 | 43        |
| 2.14 Akta-akta dalam perjanjian KPR-BTN.....                | 43        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                      | <b>53</b> |
| 3.1 Metode Pendekatan .....                                 | 54        |
| 3.2 Spesifikasi Penelitian .....                            | 54        |
| 3.3 Populasi dan sampel.....                                | 55        |
| 3.4 Metode pengumpulan data .....                           | 56        |
| 3.5 Metode Analisa Data.....                                | 58        |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN MASALAH .....</b> | <b>59</b> |
| 4.1 Sebelum pelaksanaan perjanjian kredit KPR-BTN.....      | 59        |
| 4.1.1 Jenis KPR-BTN.....                                    | 59        |
| 4.1.2 Syarat-syarat pemohon KPR-BTN.....                    | 60        |
| 4.1.3 Ketentuan Kredit .....                                | 63        |
| 4.1.4 Ketentuan suku bunga.....                             | 64        |
| 4.1.5 Pihak-pihak dalam KPR-BTN .....                       | 65        |
| 4.1.6 Jenis data KPR-BTN .....                              | 67        |

|  |            |
|--|------------|
| 4.1.7 Agenda KPR-BTN .....   | 69         |
| 4.1.8 Prosedur KPR-BTN .....                                       | 70         |
| 4.2 Pelaksanaan pembuatan akta dalam KPR-BTN cabang Semarang ..... | 75         |
| 4.2.1 Realisasi pembuatan akta-akta .....                          | 76         |
| 4.2.2 Akta-akta dalam KPR-BTN .....                                | 78         |
| 4.2.2.1 Akta jual beli .....                                       | 78         |
| 4.2.2.2 SKMHT .....  | 80         |
| 4.2.2.3 Akta pengakuan hutang .....                                | 86         |
| 4.2.2.4 Akta perjanjian KPR .....                                  | 91         |
| 4.2.3 Cakupan hasil penelitian .....                               | 97         |
| 4.2.4 Manfaat akta pengakuan hutang .....                          | 109        |
| 4.2.5 Akibat hukum dari akta-akta dalam perjanjian KPR-BTN .....   | 114        |
| <b>BAB V PENUTUP .....</b>   | <b>119</b> |
| 5.1 Kesimpulan .....   | 119        |
| 5.2 Saran-Saran .....  | 122        |

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## ABSTRAKSI

Realisasi pemberian kredit dilaksanakan melalui penandatanganan perjanjian kredit. KPR-BTN cabang Semarang, walaupun sudah ada perjanjian kredit selalu diikuti dengan perjanjian pengakuan hutang, Akta Jual Beli Rumah dan Tanah, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dengan akta otentik. Salah satu syarat akta otentik adalah dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang artinya setelah akta-akta tersebut dibuat maka akta-akta tersebut harus dibacakan dihadapan para pihak. Dengan penandatanganan tersebut, maka lahirlah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Hak atas tanah beserta rumah beralih kepada debitur/ pemohon.

Metode pendekatan dalam penulisan tesis ini adalah yuris empiris, sedangkan data diperoleh melalui kepustakaan dan lapangan, selanjutnya data dianalisis secara kualitatif

Dari hasil Penelitian Pelaksanaan pembuatan akta-akta dalam perjanjian KPR-BTN cabang Semarang dilaksanakan dengan tidak memenuhi peraturan mengenai akta otentik yaitu Pasal 1868 KUHPerdara dan UUJN No 30 tahun 2004 Dalam praktek seringkali terjadi penyimpangan yaitu akta tidak dibacakan, akan tetapi hanya dijelaskan secara kolektif bahkan salah satu pihak tidak hadir dalam realisasi kredit tersebut hanya diwakili oleh pihak ketiga. Setelah penjelasan akta, dilakukan Penandatanganan di hadapan Notaris/PPAT oleh para pihak. berdasarkan Pasal 41 dan Pasal 84 UUJN akta tersebut kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan.

Oleh karena itu pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembuatan akta-akta dalam perjanjian kredit KPR-BTN harus mampu, membuat dan memberikan solusi berupa penemuan hukum (*rechvinding*), agar keinginan dan maksud pihak-pihak dapat terlindungan.

Kata Kunci : Pembuatan Akta-akta

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. 1 LATAR BELAKANG**

Pelaksanaan pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Bentuk realisasi dari pembangunan yang dilaksanakan dapat berupa pembangunan proyek-proyek sarana, prasarana yang berwujud pembangunan dan rehabilitas jalan-jalan, jembatan, pelabuhan, irigasi, saluran-saluran air, perumahan rakyat maupun perkantoran-perkantoran dan sebagainya.

Salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi adalah perumahan. Masalah perumahan merupakan suatu masalah yang rumit dan sangat kompleks, karena menyangkut banyak hal seperti keadaan sosial ekonomi masyarakat, masalah tanah, meningkatnya jumlah penduduk dan bermacam-macam hal lagi yang kesemuanya itu tidak dapat dilepaskan satu dengan yang lainnya.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992, tentang perumahan dan pemukiman, Pasal 1 ayat (1) menyebutkan : Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perkembangan tuntutan manusia akan kebutuhan perumahan yang merupakan

kebutuhan pokok di samping sandang dan pangan, menyebabkan selalu muncul berbagai masalah baru dalam pengadaan perumahan.

Pentingnya perumahan bagi rakyat diakui secara tegas oleh Pemerintah, apalagi dalam keadaan sekarang ini seringkali terjadi bencana alam yang menyebabkan sebagian masyarakat kehilangan tempat tinggalnya. Pemerintah harus memberikan solusi atau jalan keluarnya. Sebagai Negara yang berdasarkan Pancasila, yang salah satu silanya adalah keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, maka pemerintah harus mengutamakan pemenuhan kebutuhan akan rumah dalam hakikat kesejahteraan rakyat.

Pemerintah harus berusaha agar dapat tercapai cita-cita untuk perumahan yang layak dan kesejahteraan yang merata bagi rakyat. Untuk mewujudkan kesejahteraan yang merata dalam keseluruhannya itu diperlukan adanya usaha-usaha pemerintah dengan mengikutsertakan masyarakat.

Untuk mencapai sasaran pemerataan pembangunan yang diharapkan, maka oleh pemerintah program perkreditan seperti halnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lebih diarahkan untuk golongan ekonomi lemah dengan mengusahakan penyediaan kredit dengan jumlah yang memadai, tingkat suku bunga yang wajar dan prosedur yang sederhana.

Modal swasta diharapkan untuk turut membantu usaha pemerintah dalam mengatasi masalah kesulitan perumahan. Oleh karena itu hingga saat ini pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta berusaha untuk terus mendirikan perumahan untuk golongan ekonomi lemah dan menengah yaitu perumahan

yang sehat, bersih, murah, yang dapat diangsur oleh masyarakat dalam jangka waktu 5 sampai 20 tahun.

Masyarakat yang tidak dapat membeli rumah secara tunai, oleh pemerintah disediakan fasilitas KPR yang bekerjasama dengan bank yang ditunjuk, misal KPR-BTN. Kredit yang disalurkan oleh bank merupakan kepercayaan yang diberikan kepada debitur untuk pembiayaan, konsumtif dan usaha yang pembayaran atau pelunasannya diatur dengan syarat-syarat dan kesepakatan bersama.<sup>1</sup>

Kredit menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan adalah

“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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Keberadaan KPR BTN merupakan salah satu upaya pemerintah melaksanakan proyek pembangunan perumahan rakyat, seperti halnya keberadaan perumnas maupun real estate. Berkenaan dengan hal tersebut di atas, pembangunan perumahan dan pemukiman perlu terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang semakin meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat, terutama golongan berpenghasilan rendah

---

<sup>1</sup> Sunaryati Hartono, *Perkembangan Hukum Perkreditan Nasional Dan Internasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Desember, 1992, hal 1

dan tetap memperhatikan persyaratan minimal, bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, dan serasi.<sup>2</sup>

Pembangunan perumahan dengan menggunakan fasilitas KPR-BTN. Pihak pemilik rumah (debitur) membeli kepada developer (pengembang) yang sebagian pembayarannya dibiayai oleh BTN. Oleh karena itu debitur berhutang kepada BTN yang dilahirkan secara kredit dengan tanah dan rumah yang dibelinya dari developer dijadikan jaminan hutang kepada BTN dengan suatu akta perjanjian.

Dalam praktek prosedur pemilikan rumah untuk setiap KPR-BTN adalah sebagai berikut :<sup>3</sup>

#### 1. Pengajuan Permohonan Kredit

- a. Pemohon KPR-BTN akan mengajukan permohonan kredit dengan mengisi formulir permohonan KPR-BTN. Pemohon dalam hal ini berhubungan dengan Developer.
- b. Setelah pemohon melengkapi semua persyaratan yang diajukan oleh BTN maupun oleh Developer, formulir permohonan beserta lampiran-lampirannya disertakan ke kantor cabang BTN setempat.

#### 2. Wawancara

Formulir permohonan KPR setelah diserahkan kepada BTN, kemudian BTN akan mengadakan wawancara dengan pemohon. Hal-hal

---

<sup>2</sup> Andi Hamzah, *Dasar-dasar Hukum Pemukiman*, Bhineka Cipta, Jakarta, 1990, hal 1.

<sup>3</sup> Sidharta. P. Soejadi, SH., *Op. Cit*, hal. 17-19.



yang diperhatikan dalam wawancara antara lain : kebenaran data pemohon pada isian permohonan, hubungan antara BTN dengan pemohon [kreditur-debitur] dan pemohon dengan Developer (jual-beli), hak dan kewajiban debitur, kemauan pemohon untuk membayar angsuran tiap bulan, pemohon akan menempati rumah yang akan dibeli, menghitung penghasilan pemohon, menentukan jumlah kredit yang akan diberikan, menentukan jangka waktu, menentukan angsuran perbulan.

Saat penilaian jika ditemukan data yang meragukan/samar, maka perlu diadakan konfirmasi untuk mendapatkan data yang akurat melalui telepon atau mendatangi alamat kantor/ Rumah/ Tempat Usaha pemohon sesuai dengan yang pada formulir permohonan KPR-BTN.

Wawancara ini bertujuan untuk mengetahui kebenaran akan permohonan tersebut beserta keterangan-keterangan lainnya. Hasil wawancara dapat diketahui kurang lebih dalam waktu 14 [empatbelas] hari setelah dilakukan wawancara.

3. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit [SP3K] yang isinya antara lain: Putusan BTN atas suatu permohonan KPR akan diberitahukan kepada pemohon.
4. Sebelum realisasi kredit, pemohon diminta untuk meninjau ke lokasi perumahan KPR-BTN itu dan pemohon diminta untuk benar-benar meneliti keadaan rumah tersebut. Setelah itu pemohon harus menandatangani

persyaratan menerima rumah, tanpa adanya pernyataan tersebut BTN tidak akan menandatangani perjanjian kredit dengan pihak pembeli [debitur].

#### 5. Realisasi Pemberian Kredit

Syarat-syarat tersebut di atas setelah dipenuhi, dilaksanakan realisasi pemberian kredit. Realisasi pemberian kredit ini dilaksanakan melalui penandatanganan perjanjian kredit. BTN akan memanggil pemohon untuk menghadap bersama dengan Developer untuk menandatangani Akta Perjanjian Kredit, bank telah menyediakan blanko (formulir, model) dimana isinya telah disiapkan terlebih dahulu dan tidak diperbincangkan dengan pemohon.<sup>4</sup> Di dalam praktek perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) melalui Bank Tabungan Negara cabang Semarang walaupun sudah ada perjanjian kredit selalu diikuti dengan perjanjian pengakuan hutang, Akta Jual Beli Rumah dan Tanah, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dengan akta otentik. Salah satu syarat akta otentik adalah dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang artinya setelah akta-akta tersebut dibuat maka akta-akta tersebut harus dibacakan dihadapan para pihak. Dalam praktek seringkali terjadi penyimpangan yaitu akta tidak dibacakan, akan tetapi hanya dijelaskan secara kolektif bahkan kadang-kadang pihaknya sendiri tidak hadir dalam realisasi kredit tersebut hanya diwakili oleh istrinya atau pihak ketiga.

---

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal 35.

Setelah penjelasan akta, dilakukan Penandatanganan di hadapan Notaris/PPAT oleh para pihak. Dengan penandatanganan tersebut, maka lahirlah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Hak atas tanah beserta rumah beralih kepada debitur/ pemohon. Sejak penandatanganan perjanjian Kredit ini, maka lepaslah hubungan antara pemohon dengan Developer yang selanjutnya beralih hubungan hukum antara pemohon dengan Bank sampai pembayaran lunas sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Jumlah kredit yang diterima oleh debitur/ pembeli rumah berdasarkan perjanjian kredit, akan dibayarkan oleh BTN kepada Developer sebagai pembayaran harga rumah atas nama pembeli / debitur.

Berdasarkan uraian di atas yang menjadi titik pangkal penulis untuk mengupas dan membahas permasalahan tersebut, maka penulis memberi judul dalam penelitian ini yaitu : **“PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA-AKTA DALAM PERJANJIAN KREDIT MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SEMARANG”**.

## **1.2 PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian diatas, maka beberapa rumusan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan akta-akta dalam perjanjian kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Cabang Semarang?

2. Bagaimana akibat hukum dari akta-akta dalam perjanjian kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Cabang Semarang?

### **1.3 TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah :

1. untuk mengetahui pelaksanaan akta-akta dalam perjanjian kredit melalui kredit pemilikan rumah KPR-BTN
2. untuk mengetahui akibat hukum dari akta-akta dalam perjanjian kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Cabang Semarang .

### **1.4 MANFAAT PENELITIAN**

Manfaat penelitian yang ingin dicapai adalah sebagai berikut :

1. Segi teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan tambahan ilmu pengetahuan hukum berkaitan dengan Pelaksanaan Akta – Akta Dalam Perjanjian Kredit Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Cabang Semarang

2. Segi praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan atau masukan bagi policy maker dalam mengambil keputusan atau membuat kebijakan yang berkaitan dengan perjanjian kredit, khususnya perjanjian pemilikan rumah.

- b. Dapat digunakan bagi penulisan-penulisan berikutnya.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk memperoleh hasil yang maksimal dalam penelitian ini, dibuatlah sistematika penulisan ini yang terbagi dalam beberapa bab sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan. Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka. Dalam bab ini diuraikan mengenai teori-teori yang meliputi pengertian perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, sahnya suatu perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, akibat-akibat perjanjian, Batal dan pembatalan kredit, hapusnya perjanjian, pelaksanaan perjanjian, pengertian kredit, tujuan kredit, analisa kredit, pengertian kredit, pelaksanaan perjanjian, perjanjian kredit, prosedur pemberian kredit, Notaris, dasar hukum Notaris, peranan notaries, jenis-jenis akta, akta-akta dalam perjanjian kredit.

Bab III Metode Penelitian, terdiri dari : metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, dan analisa data

Bab IV Hasil penelitian dan Pembahasan. Dalam bab ini diuraikan mengenai jenis KPR-BTN, syarat-syarat pemohon KPR-BTN, ketentuan kredit, ketentuan suku bunga, pihak-pihak dalam KPR-BTN, jenis data KPR-BTN, agenda KPR-BTN, Prosedur KPR-BTN, pelaksanaan pembuatan akta-akta dalam perjanjian kredit melalui KPR-BTN, realisasi pembuatan akta-akta, akta jual beli,

SKMHT, Akta pengakuan hutang, akta perjanjian kredit, cakupan hasil penelitian, manfaat akta pengakuan hutang walaupun sudah dibuat akta perjanjian kredit, akibat hukum dari akta-akta dalam perjanjian kredit KPR-BTN

Bab V Penutup. Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran-saran sebagai masukan bagi pihak yang berkepentingan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Buku III K.U.H. Perdata Perihal Perikatan. Pasal 1313 K.U.H. Perdata menyebutkan : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Sutarno SH.,MM., Definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 K.U.H. Perdata tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena definisi perjanjian tersebut hanya menyangkut mengenai perjanjian sepihak yaitu satu orang mengikatkan dirinya terhadap orang lain, sedangkan orang lain tersebut tidak diharuskan mengikatkan kepada pihak pertama. Dengan demikian definisi tersebut tidak mengatur tentang perjanjian di mana kedua pihak saling mempunyai prestasi (timbang balik bilateral). Terlalu luas karena definisi tersebut bisa menyangkut perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga misalnya perjanjian kawin.<sup>5</sup>

Subekti, SH. mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>6</sup>

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian. Perikatan

---

<sup>5</sup> Sutarno, SH.,MM., *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 74.

<sup>6</sup> Subekti, SH., *Hukum Perjanjian*, P.T. Intermasa, Jakarta, 1985, hal. 1.

adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal konkrit atau suatu peristiwa.<sup>7</sup>

## **2.2. Sahnya Suatu Perjanjian**

Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1320 K.U.H. Perdata menentukan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat (4) syarat, yaitu :<sup>8</sup>

### **2.2.1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.**

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. Sepakat juga mengandung arti apa yang di kehendaki pihak yang satu juga di kehendaki pihak yang lain

### **2.2.2 Cakap untuk membuat suatu perjanjian.**

Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa, akil balik, sehat jasmani

---

<sup>7</sup> Sutarno, SH., MM., *Loc Cit.*

<sup>8</sup> Sutarno, SH., MM., *Op Cit*, hal. 78.



dan rohani dianggap cakap menurut hukum sehingga dapat membuat suatu perjanjian.

Persyaratan kecakapan seseorang yang membuat perjanjian sangat diperlukan karena hanya orang yang cakap yang mampu memahami dan melaksanakan isi perjanjian yang dibuat.

### **2.2.3 Mengenai hal atau obyek tertentu.**

Mengenai suatu hal atau obyek tertentu artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Misalnya perjanjian hutang piutang harus jelas berapa besarnya hutang, berapa jangka waktu pengembalian dan bagaimana cara mengembalikannya.

### **2.2.4 Suatu sebab yang halal**

Suatu sebab yang halal artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh undang-undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah :

- 1) Perjanjian yang dibuat tidak dilarang oleh undang-undang.
- 2) Perjanjian tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- 3) Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum.

## 2.3. Unsur-unsur Perjanjian

Suatu perjanjian memenuhi 3 (tiga) macam unsur yaitu:<sup>9</sup>

### 2.3.1 Unsur Esensialia

*Tanpa elemen ini suatu perjanjian atau kontrak tidak akan pernah ada.*

Yang dimaksud dengan esensialia adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Perjanjian tanpa hal pokok tersebut tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Syarat ini memang ditentukan atau diharuskan oleh Undang-undang karena bila tidak, perjanjian ini menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

Hal-hal yang dimaksud sebagai syarat pokok atau esensialia dari suatu perjanjian masing-masing berbeda, tergantung pada jenis perjanjiannya sendiri. Misalnya pada perjanjian jual beli, yang merupakan esensialia adalah barang dan harga. Oleh karena itu, dalam perjanjian jual beli yang dibuat sekurang-kurangnya harus memuat tentang barang dan harga, meskipun mengenai hal-hal lain bisa saja diabaikan. Barang yang dijual dan harga barang merupakan hal utama yang harus dinyatakan dalam perjanjian. Bagi perjanjian lainnya, disyaratkan untuk menyebutkan hal-hal pokok yang harus

---

<sup>9</sup> Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Megapoin, Bekasi, 2004, hal 118

dicantumkan dalam perjanjian (*important in the highest degree*).

Tanpa itu, perjanjian dianggap tidak sah.

Hal penting pula yang berkaitan dengan ketentuan pokok tersebut adalah mengenai hak dan kewajiban.

### **2.3.2 Unsur Naturalia**

*Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada, kecuali dinyatakan sebaliknya.*

Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Namun, tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itu pun, suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat. Lain halnya dengan syarat esensialia yang bila tidak dipenuhi, perjanjian menjadi cacat.

Dalam hal ini apabila syarat yang biasanya dicantumkan kemudian ternyata tidak dimuat atau tidak diatur dalam perjanjian, peran undang-undang akan tampil untuk mengisi kekosongan yang terjadi sesuai dengan sifat hukum perjanjian yang *accessoir*, yang disebut juga sebagai *optional law*.

Misalnya, dalam suatu perjanjian jual beli, tidak diatur mengenai siapa yang berkewajiban membayar biaya balik nama. Bila mengenai

hal tersebut memang tidak diperjanjikan, ketentuan undang-undang berlaku, yaitu bahwa biaya-biaya akta jual beli dan biaya tambahan lain dipikul oleh si pembeli, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1466 KUHPerdara).

### **2.3.3 Unsur Aksidentalialia**

*Yaitu berbagai hal khusus ( particular) yang dinyatakan dalam perjanjian, yang disetujui oleh para pihak. Kata accidental artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat ataukah tidak*

Aksidentalialia adalah suatu yang tidak harus ada, tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian. Dan hal ini dimungkinkan oleh undang-undang atas dasar asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asalkan hal tersebut tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

Hal khusus tersebut biasanya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga apabila para pihak tidak mengatur dalam perjanjiannya, hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam undang-undang. Jadi, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.

Dalam jual beli misalnya, hal-hal apa saja yang secara teori harus dikuasai atau diketahui. Dengan demikian, secara garis besar sudah dapat diketahui sehingga memudahkan untuk merancang. Mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian perlu disebutkan jenisnya, deskripsinya, spesifikasinya, banyaknya, dan tentang harga, cara pembayarannya apakah tunai atau secara angsuran, tempat pembayaran.

#### **2.4. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian**

Menurut Rutten dalam Purwahid Patrik. Azas-azas hukum perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1338 K.U.H. Perdata, ada tiga unsur yaitu :<sup>10</sup>

- 2.4.1 Azas bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil, tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persesuaian kehendak atau konsensus semata-mata, disebut azas konsensualisme.
- 2.4.2 Azas bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sebagaimana di sebutkan dalam Pasal 1338 bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak, maka di sebut azas kekuatan mengikat dari perjanjian.

---

<sup>10</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hal 66.

2.4.3 Azas kebebasan berkontrak, orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak, namun azas kebebasan berkontrak ini dibatasi dengan peraturan umum yang tercantum dalam Pasal 1337 juga dibatasi peraturan khusus yang tercantum dalam peraturan-peraturan pemaksa atau dibatasi dalam perjanjian itu sendiri.

## **2.5. Akibat Akibat Perjanjian**

Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota menentukan bahwa setiap perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti setiap perjanjian mengikat para pihak. Dari perkataan ‘setiap’ dalam Pasal di atas dapat disimpulkan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa. Sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut, misalnya terhadap Pasal 1320 KUHPerdota. Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdota merupakan kelanjutan dari ayat 1, karena jika perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tidak mengikat. Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdota mengatur bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Adapun yang dimaksud dengan itu adalah menjelaskan perjanjian menurut kepatutan dan keadilan. Pasal 1339 KUHPerdota menunjuk terikatnya perjanjian kepada sifat, kebiasaan dan undang-undang. Sedangkan Pasal 1339 KUHPerdota mengatur mengenai hal-

hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian. Adapun yang dimaksud dengan kebiasaan tersebut dalam Pasal 1339 KUHPerdara bukanlah kebiasaan setempat, akan tetapi ketentuan-ketentuan yang dalam kalangan tertentu selalu diperhatikan. Kebiasaan yang selamanya diperjanjikan, adalah suatu janji yang selalu harus diadakan pada waktu membuat persetujuan dari suatu jenis tertentu. Kebiasaan yang selamanya diperjanjikan dapat dibuat secara tertulis maupun tidak.<sup>11</sup>

## **2.6. Batal dan pembatalan suatu perjanjian<sup>12</sup>**

Apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi yaitu hal tertentu dan causa yang halal, maka perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain, telah gagal. Tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada. Hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian. Tentang perjanjian yang tidak mengandung sesuatu hal yang tertentu, dapat dikatakan bahwa perjanjian yang demikian tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang apa yang dijanjikan oleh masing-masing

---

<sup>11</sup> R.Setiawan, SH, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung 1999, hal 64-65

<sup>12</sup> *Op.Cit.*Subekti,hal 22

pihak. Keadaan tersebut dapat seketika dilihat oleh hakim. Tentang perjanjian yang isinya tidak halal, terangkan bahwa perjanjian yang demikian itu tidak boleh dilaksanakan karena melanggar hukum atau kesusilaan. Hal yang demikian juga seketika dapat diketahui oleh hakim. Dari sudut keamanan dan ketertiban, jelaslah bahwa perjanjian-perjanjian seperti itu harus dicegah.

Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, yaitu kesepakatan dan kecakapan, maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum (orang tua atau walinya, ataupun ia sendiri apabila ia sudah menjadi cakap), dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas. Tentang perjanjian yang kekurangan syarat-syarat subyektifnya yang menyangkut kepentingan seseorang, yang mungkin tidak mengingini perlindungan hukum terhadap dirinya, misalnya seorang yang oleh undang-undang dipandang sebagai tidak cakap, mungkin sekali sanggup memikul tanggung jawab sepenuhnya terhadap perjanjian yang telah dibuatnya. Atau, seorang yang telah memberikan persetujuan karena khilaf atau tertipu, mungkin sekali segan atau malu meminta perlindungan hukum. Juga adanya kekurangan mengenai syarat subyektif itu tidak begitu saja dapat diketahui oleh hakim, juga harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan, dan apabila diajukan kepada hakim, mungkin sekali disangkal oleh pihak lawan, sehingga memerlukan pembuktian. Oleh karena itu, dalam hal adanya



kekurangan mengenai syarat subyektif, undang-undang menyerahkan kepada pihak yang berkepentingan, apakah ia menghendaki pembatalan perjanjiannya atau tidak. Jadi, perjanjian yang demikian, itu, bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan.

## **2.7. Hapusnya Perjanjian**

Perjanjian dapat hapus, karena:<sup>13</sup>

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya perjanjian akan berlaku untuk jangka waktu tertentu.
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian. Misalnya menurut Pasal 1066 ayat 3 KUHPerdara bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Akan tetapi waktu perjanjian tersebut oleh ayat 4 Pasal 1066 dibatasi berlakunya hanya untuk lima tahun.
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus. Misalnya : jika salah satu meninggal perjanjian menjadi hapus :
  - Persetujuan perseroan Pasal 1646 ayat 4 KUHPerdara.
  - Persetujuan pemberian kuasa Pasal 1813 KUHPerdara
  - Persetujuan kerja (Pasal 1603 j)

---

<sup>13</sup> Op.Cit. R.Setiawan, SH, hal 69

d. Pernyataan menghentikan perjanjian (*opzegging*).

Opzegging dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak. Opzegging hanya ada pada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara, misalnya :

- Persetujuan kerja
- Persetujuan sewa-menyewa

e. Perjanjian hapus karena putusan hakim

f. Tujuan perjanjian telah tercapai

g. Dengan perjanjian para pihak (*herroeping*)

## **2.8. Pelaksanaan Perjanjian**

Selain dari itu terdapat hal yang sangat urgen mengenai pelaksanaan perjanjian atau realisasi/pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian itu. Masing-masing pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan tepat seperti apa yang telah disetujui bersama untuk dilakukan. Pelaksanaan perjanjian pada dasarnya menyangkut soal prestasi yang berupa memberi sesuatu, berbuat atau tidak berbuat sesuatu.

### **2.8.1 Perjanjian Berlaku Sebagai Undang-Undang**

Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya artinya pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar Undang-Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa yang melanggar perjanjian ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Dalam perkara perdata, hukuman bagi pelanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan Undang-Undang atas permintaan pihak lainnya. Menurut Undang-Undang, pihak yang melanggar Undang-Undang itu di haruskan membayar ganti kerugian (Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), perjanjiannya dapat di putuskan (onbinding, Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), menanggung beban resiko (Pasal 1237 ayat 2), membayar biaya perkara itu jika sampai diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR)<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1992. hal 97

### **2.8.2 Perjanjian Tidak Dapat Ditarik Secara Sepihak**

Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak, perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan isi perjanjian tersebut harus memperoleh sepakat atau persetujuan pihak satu dari pihak yang lainnya. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang, perjanjian dapat di tarik kembali atau dibatalkan secara sepihak<sup>15</sup>

### **2.8.3 Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik**

Menurut Abdulkadir Muhammad, istilah “Itikad Baik” (*in good faith, te goeder trouw*) ada dua macam, yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan. Yang di maksud dengan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat 3 K.U.H. Perdata, adalah pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan atau dalam artian, bahwa perjanjian itu harus berjalan di atas rel yang benar, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>16</sup> Dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, perlu diperhatikan juga

---

<sup>15</sup> *Ibid* , hal 97

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 99.

“kebiasaan”. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1339

K.U.H. Perdata yang menyatakan, bahwa :

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian di haruskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

Dengan demikian, setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan undang-undang dan adat kebiasaan di suatu tempat, di samping kepatutan. Atas dasar pasal ini, kebiasaan juga di tunjuk sebagai sumber hukum di samping undang-undang, sehingga kebiasaan itu ikut menentukan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian. Namun demikian, adat kebiasaan tidak boleh mengesampingkan atau menyingkirkan undang-undang, apabila ia menyimpang dari ketentuan undang-undang maka ketentuan undang-undang tetap berlaku (di menangkan).

## **2.9. Pengertian Kredit**

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “Credere” yang berarti kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang akan memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan

sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Adapun segala sesuatu yang di perjanjikan itu dapat berupa uang, barang atau jasa.<sup>17</sup>

Pengertian kredit menurut Pasal 1 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan 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 pemberian bunga.”

Beberapa sarjana mengemukakan pendapatnya sehubungan dengan pengertian kredit, yaitu sebagai berikut :<sup>18</sup>

1. Savelberg dalam Mariam Darus Badruzaman menyatakan “kredit” mempunyai arti antara lain :
  - Sebagai dasar dari setiap perikatan (verbinten) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari yang lain.
  - Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.
2. Levy dalam Mariam Darus Badruzaman merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut :

---

<sup>17</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal 10.

<sup>18</sup> Ibid, hal 21

“Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh si penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari”.

### **2.9.1 Tujuan Pemberian Kredit**

Berbicara mengenai tujuan kredit akan melibatkan kita dalam pembicaraan yang dianut oleh suatu negara. Misalnya di negara-negara liberal, tujuan kredit di dasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yang dianut oleh negara yang bersangkutan, yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya memperoleh manfaat sebesar-besarnya. Berbeda dari tujuan tersebut di atas, tujuan kredit di Indonesia, maka tujuan kredit di sesuaikan dengan tujuan negara yaitu mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Menurut Thomas Suyanto dkk, tujuan kredit yang diberikan oleh suatu bank, khususnya bank pemerintah, yang akan mengemban tugas sebagai Agent of Development adalah untuk:

1. Turut mensukseskan program Pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan.
2. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.

3. Memperoleh laba, kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.<sup>19</sup>

Berkaitan dengan tujuan kredit tersebut, di katakan oleh Thomas Suyanto berdasarkan kebijakan di bidang ekonomi dan pembangunan beserta ketentuan-ketentuan yang berlaku di negara Indonesia, secara umum dapat di kemukakan bahwa kebijakan kredit perbankan adalah sebagai berikut :

1. Pemberian kredit harus sesuai dan seirama dengan kebijakan moneter dan ekonomi
2. Pemberian kredit harus selektif dan diarahkan kepada sektor-sektor yang diprioritaskan.
3. Bank di larang memberikan kredit kepada usaha-usaha yang diragukan bank ability-nya;
4. Setiap kredit harus di ikat dengan suatu kredit (akad kredit) di sini tersirat pertimbangan yuridis dari revenue (penghasilan pemerintah dengan adanya bea materai kredit).
5. Overdraf (penarikan uang dari bank melebihi saldo atau melebihi plafon kredit yang disetujui) di larang.
6. Pemberian kredit untuk pembayaran kembali kepada pemerintah di larang (kredit untuk membayar pajak dan bea cukai).
7. Kredit tanpa jaminan dilarang (pertimbangan keamanan)<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Thomas Suyatno, Dkk, *Dasar-Dasar Kredit*, P.T. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991, hal. 16.

<sup>20</sup> Ibid, Hal 16



Sehingga di harapkan suatu bank sebagai lembaga pemberi kredit dapat menerapkan kebijaksanaan tersebut, sebab kebijaksanaan ini merupakan suatu langkah antisipasi untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah.

### **2.9.2 Fungsi Kredit**

Kehidupan perekonomian modern memberi peranan yang sangat penting kepada bank. Kondisi demikian menyebabkan organisasi bank selalu di ikut sertakan di dalam menentukan kebijaksanaan di bidang moneter, pengawasan devisa, dan pencatatan efek-efek, hal ini antara lain di sebabkan karena usaha pokok bank adalah menyimpan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, dan deposito serta menyakurkan dana dalam bentuk pemberian kredit, kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang luas di dalam segi kehidupan, khususnya di bidang ekonomi. Sehubungan hal tersebut fungsi kredit perbankan di jalankan untuk berbagai kegunaan, antara lain adalah :

1. Meningkatkan daya guna uang
2. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
3. Meningkatkan daya guna dan peredaran uang
4. Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
5. Meningkatkan kegairahan berusaha.
6. Meningkatkan pemerataan pendapatan

7. Sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional<sup>21</sup>

Melihat fungsi kredit tersebut di atas, menunjukkan bahwa fungsi kredit mempunyai pengaruh yang sangat besar dalam segala bidang kehidupan. Sehubungan dengan hal tersebut, bank sebagai lembaga pemberi kredit mempunyai peranan yang sangat penting untuk menentukan menentukan kebijaksanaannya dalam memberikan kredit.

### **2.9.3 Analisa Kredit**

Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia Perbankan menggunakan instrumen analisa yang terkenal dengan *the fives of credit*, yaitu :<sup>22</sup>

a. Character (watak)

Watak adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang. Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui resiko. Untuk itu petugas analisis perlu melakukan penyelidikan atau mencari berbagai informasi

---

<sup>21</sup> Ibid. Hal 17-18

<sup>22</sup> Sutarno, SH., MM., *Op. Cit*, hal. 92-94.

mengenai watak seorang pemohon kredit, karena watak dan tabiat menjadi dasar penilaian utama.

b. Capital (modal)

Seorang yang akan mengajukan permohonan kredit baik untuk kepentingan produktif atau konsumtif, maka orang itu harus memiliki modal. Orang yang akan mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah [KPR] untuk membeli sebuah rumah maka pemohon kredit harus memiliki modal untuk membayar uang muka. Uang muka itulah sebagai modal sendiri yang dimiliki pemohon kredit, sedangkan kredit berfungsi sebagai tambahan.

c. Capacity (kemampuan)

Debitur untuk dapat memenuhi kewajiban pembayaran, harus memiliki kemampuan yang memadai yang berasal dari pendapatan pribadi jika debitur perorangan atau pendapatan perusahaan bila debitur berbentuk badan hukum. Seorang analis harus mampu menganalisa kemampuan debitur perorangan dan harus mendapat informasi yang benar mengenai penghasilan atau pendapatan debitur.

d. Collateral (jaminan)

Jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya, dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu.

e. Condition of Economic (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon. Kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi kemampuan pemohon kredit mengembalikan hutangnya sering sulit untuk diprediksi.

## **2.10. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

Pemerintah menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi konsumen yang tidak dapat membeli rumah secara tunai, bekerja sama dengan bank yang ditunjuk, misalnya KPR-BTN. Konsumen yang membeli rumah melalui fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah), dapat mengangsur cicilan rumah selama waktu yang telah ditentukan sesuai dengan

kesepakatan. Proses pemilikan rumah melalui fasilitas KPR, dibelinya dari Developer dijadikan jaminan hutang pada bank dengan suatu perjanjian.

Selanjutnya mengkaji eksistensi perjanjian kredit pada hubungan hukum antara bank dengan konsumen adalah berdasarkan perjanjian. Bank bertindak sebagai kreditur dan konsumen bertindak sebagai debitur, untuk selanjutnya ditandatangani surat perjanjian kredit. Prakteknya perjanjian kredit ditujukan pada berbagai macam kebutuhan, salah satunya adalah perjanjian kredit pemilikan rumah. Mengadakan perjanjian kredit pemilikan rumah merupakan alternatif yang harus ditempuh bagi masyarakat yang tidak dapat membeli secara tunai untuk memenuhi kebutuhan rumah.

Sebenarnya inti pokok usaha bank tidak lain adalah memberikan jasa pelayanan kepada masyarakat. Salah satu jasa yang ditawarkan jasa pelayanan kepada masyarakat yaitu berupa kredit. Beraneka ragam kredit yang diperoleh warga masyarakat melalui bank, diantaranya : kredit perdagangan, kredit pertanian, kredit pengangkutan, kredit modal kerja permanen, kredit investasi kecil, dan lain sebagainya.<sup>23</sup>

Pendapat Molenaar, dalam Henry P. Panggabean, dalam kaitannya dengan eksistensi perjanjian kredit adalah :

Kedudukan perjanjian kredit sebagai tergolong perjanjian bernama. Semua perjanjian kredit dalam bentuk uang merupakan suatu bentuk dari *verbruik leen* dalam arti bahwa si peminjam uang

---

<sup>23</sup> Gatot Supramono, SH., *Tindak Pidana Korupsi Di Bidang Perkreditan*, Alumni, Bandung, 1997, hal. 97.

terikat kewajiban mengembalikan suatu jumlah uang yang sama dengan mengangsur atau dengan sekaligus.<sup>24</sup>

Pendapat tersebut senada dengan pendapat Prof. R. Subekti, SH., yang menyatakan : Dalam bentuk apapun juga, pemberian kredit itu diadakan pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 K.U.H. Perdata.<sup>25</sup>

Selain dari pendapat Molenaar dan Prof. R. Subekti, SH., juga ada pendapat yang menjelaskan eksistensi perjanjian kredit, yaitu Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., yang berpendapat :<sup>26</sup>

Perjanjian kredit di Indonesia tergolong ke dalam perjanjian bernama. Dalam aspeknya yang formil, perjanjian ini tunduk pada Undang-Undang Perbankan 1969 dan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam model-model perjanjian [baku] kredit yang digunakan di lingkungan Perbankan. Perjanjian kredit dalam aspeknya yang riil tunduk pada Bab XIII Buku III K.U.H. Perdata.

Eksistensi perjanjian kredit pemilikan rumah tidak terlepas dari sistem terbukanya hukum perjanjian yang menganut asas kebebasan berkontrak yang memungkinkan terciptanya perjanjian-perjanjian baru, yang dilandasi adanya suatu pernyataan kehendak yang tertuang dalam suatu dokumen dengan menggunakan syarat-syarat baku. Para pihak dapat memperjanjikan lain daripada ketentuan peraturan perundang-undangan, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum serta kesusilaan.

---

<sup>24</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian [Berbagai Perkembangan Hukum i Belanda]*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal. 39.

<sup>25</sup> R. Subekti, SH., *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1995, hal. 125.

<sup>26</sup> Mariam Darus Badruzaman, SH., *Op. Cit*, hal. 40.

Berkaitan dengan hal ini, pihak BTN menentukan syarat-syarat umum perjanjian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dalam Pasal 1 butir d, yaitu :

Perjanjian Kredit adalah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank dan Debitur yang memuat ketentuan dan syarat-syarat umum yang berlaku atas pemberian kredit tersebut; di dalam pengertian Perjanjian Kredit harus diartikan juga setiap tambahan/addendum, perubahan-perubahan, pelengkap dan/atau Perjanjian tambahan yang setiap saat dapat ditetapkan atas dasar persetujuan Bank dan Debitur.

Ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah yang ditetapkan oleh pihak BTN tersebut diatas, jelaslah bahwa disamping memberlakukan syarat-syarat umum yang berlaku atas pemberian kredit [K.U.H. Perdata], juga memberlakukan kesepakatan yang telah dibuat antara BTN dengan pihak debitur.

### **2.11. Prosedur Pemberian Kredit**

Dasar dari pemberian kredit adalah kepercayaan. Bank tidak begitu saja mengabulkan setiap permohonan kredit yang diajukan oleh masyarakat, karena bagi bank pelepasan kredit berarti menghadapi kemungkinan adanya resiko.

Pelaksanaan pemberian kredit ini di jalankan dalam beberapa tahap, yaitu :<sup>27</sup>

#### **a. Persiapan Kredit**

---

<sup>27</sup> Sidharta. P. Soejadi, SH., *Op. Cit.*, hal. 17-19.

Tahap persiapan kredit ini, pihak bank mengumpulkan segala informasi mengenai data-data tentang calon debitur. Calon debitur dalam mengajukan permohonan kredit, diharuskan melakukan pengisian aplikasi, yang memuat hal-hal sebagai berikut :

- Nama dan alamat pemohon,
- Bidang usaha/ sektor ekonomi,
- Tujuan/ jenis penggunaan kredit,
- Jumlah kredit yang diperlukan.

Untuk melengkapi data-data permohonan kreditnya, pihak bank ikut membantu memberikan keterangan cara pengisian daftar isian tersebut.

#### b. Penilaian Kredit

Tahap penilaian kredit ini, pihak bank menentukan apakah permohonan kredit itu dapat dikabulkan atau tidak. Untuk mengetahui atau menentukan apakah permohonan kredit itu dapat dikabulkan atau tidak, pihak bank menggunakan ukuran yang dikenal dengan formulasi *the fives of credit* atau *5 c*, yaitu : character (watak), capital (modal), capacity (kemampuan), collateral (jaminan), condition of economy (kondisi ekonomi).



c. **Pemutusan (Persetujuan/ Penolakan) Permohonan Kredit**

Setelah diadakan penganalisaan terhadap permohonan kredit, pemutusan kredit ini dilakukan sesuai dengan wewenang yang ada pada direksi di kantor pusat dan pemimpin cabang/ wilayah dan daerah di kantor cabang wilayah dan daerah di kantor cabang wilayah/ daerah. Pengaturan pelimpahan wewenang ini biasanya dilakukan dengan surat edaran.

Permohonan kredit yang tidak dikabulkan (ditolak), maka pihak bank akan segera memberitahukan kepada yang bersangkutan.

d. **Pelaksanaan Pemberian Kredit**

Pihak bank setelah mengabulkan permohonan kredit, maka bank mengajukan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon kredit (calon nasabah). Permohonan kredit jika menyetujui persyaratannya, maka dilaksanakanlah penandatanganan perjanjian kredit serta pengikatan jaminan.

## **2.12. Notaris**

### **2.12.1 Pengertian**

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, selanjutnya disebut UUJN, pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk

membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang. Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa kewenangan utama seorang Notaris adalah untuk membuat akta otentik.

### **2.12.2 Dasar Hukum**

Mengenai Notaris sebagai pejabat yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, diatur dalam UUJN yang diundangkan tanggal 6 Oktober 2004 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117.

Dengan berlakunya UUJN, maka Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie/ Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Stb. 1860 Nomor 3) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris terdiri dari 92 pasal dan terbagi dalam 13 bab ialah :

- Bab I : Ketentuan Umum.
- Bab II : Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris.
- Bab III : Kewenangan, Kewajiban dan Larangan.
- Bab IV : Tempat Kedudukan, Formasi, dan Wilayah Jabatan Notaris.
- Bab V : Cuti Notaris dan Notaris Pengganti.
- Bab VI : Honorarium.

|          |  |
|----------|--|
| Bab VII  | : Akta Notaris.                                    |
| Bab VIII | : Pengambilan Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris. |
| Bab IX   | : Pengawasan.                                      |
| Bab X    | : Organisasi Notaris.                              |
| Bab XI   | : Ketentuan Sanksi.                                |
| Bab XII  | : Ketentuan Peralihan.                             |
| Bab XIII | : Ketentuan Penutup                                |

### **2.12.3 Peranan Notaris**

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN disebutkan :

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki 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.

Notaris karena Undang-Undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak, yaitu akta otentik. Otentisitas dari akta Notaris tersebut menjadikan Notaris sebagai pejabat umum (*Openbaar Ambtenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut

memperoleh sifat akta otentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 K.U.H. Perdata.

Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang.

Notaris mempunyai wewenang yang meliputi empat hal, yaitu :

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu.

Tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Dalam Pasal 52 ayat (1) UUJN telah ditentukan bahwa seorang Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk kepentingan Notaris sendiri, suami/istrinya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari

Notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan menyalahgunakan jabatan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat.

Notaris ditentukan daerah hukumnya dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuatnya diluar wilayah jabatannya adalah tidak sah.

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta.

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya).

Apabila salah satu dari persyaratan tersebut tidak dipenuhi, maka akta yang dibuatnya menjadi tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat dibawah tangan, apabila akta ini ditandatangani oleh para penghadap.

Notaris selain berwenang membuat akta otentik baik oleh maupun di hadapannya yang merupakan tugas pokoknya menurut peraturan yang berlaku bagi jabatannya, Notaris juga berperan pula antara lain :<sup>28</sup>

1. Bertindak sebagai penasihat hukum terutama yang menyangkut masalah hukum perdata dalam arti luas (*privaat*);
2. Melakukan pendaftaran (*Waarmerking*) atas akta-akta atau surat-surat di bawah tangan dan dokumen (*strukken*);
3. Melegalisasi tanda tangan;
4. Membuat dan mensahkan (*Waarmerking*) salinan atau turunan berbagai dokumen (*copy collationee*);
5. Mengusahakan disahkan badan-badan seperti perseroan terbatas dan yayasan agar memperoleh pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia;
6. Membuat keterangan hak waris;
7. Pekerjaan-pekerjaan lain yang berkaitan dengan lapangan yuridis dan penyuluhan perpajakan seperti aturan Bea Meterai, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

---

<sup>28</sup> Victor M, Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hal. 13.

(BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh), dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

## **2.13. Jenis-Jenis Akta**

### **2.13.1 Jenis-Jenis Akta Pada Umumnya**

Dalam hubungan perdata, orang sering membuat surat untuk suatu kepastian hukum tentang perhubungan itu misalnya dalam jual beli tanah, penerimaan uang, dan sebagainya. Surat atau tulisan tersebut dipergunakan sebagai alat bukti yang sedemikian disebut juga dengan akta. Akta sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani, hal ini sesuai dengan Pasal 1867 K.U.H. Perdata yang menyatakan bahwa akta itu dibuat sebagai tanda bukti, berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa, maka pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang diinginkan untuk dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat dan dapat dibedakan dalam tiga jenis, yaitu :<sup>29</sup>

#### **1. Akta otentik.**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 K.U.H. Perdata, suatu akta otentik adalah akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan

---

<sup>29</sup> R. Soegondo Notodisuryo, *op.cit.*, hal. 49.

pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian hukum yang sempurna, maksudnya adalah apa yang tertulis di dalam akta itu harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Kegunaan akta otentik adalah untuk kepentingan pembuktian dalam suatu peristiwa hukum guna mendapatkan suatu kepastian hukum.

## 2. Akta dibawah tangan.

Berbeda dengan akta otentik, maka akta dibawah tangan tidak dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum tetapi sengaja dibuat untuk dijadikan bukti. Misalnya, surat perjanjian sewa menyewa yang dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu.

Hal ini berarti apabila para pihak mengakui atau tidak menyangkal akan kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan akta resmi, akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang



mengajukan surat perjanjian itu diwajibkan untuk membuktikan kebenaran tentang penandatanganan atau isi akta tersebut.

### **2.13.2 Bentuk dan Sifat Akta Notaris**

Secara anatomis substansi akta Notaris terdiri atas beberapa bagian. Dalam Pasal 38 UUJN disebutkan bahwa setiap akta Notaris terdiri atas :

- a. Awal akta atau kepala akta;
- b. Badan akta; dan
- c. Akhir atau penutup akta.

#### **Awal akta atau kepala akta memuat :**

- a) Judul akta;
- b) Nomor akta;
- c) Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d) Nama lengkap dan kedudukan Notaris

#### **Badan akta memuat :**

- a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;

- c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

**Akhir atau penutup akta memuat :**

- a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
- b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penterjemahan akta apabila ada;
- c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Mengenai pembacaan akta dalam Pasal 44 UUJN disebutkan sebagai berikut

1. Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.

2. Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta.
3. Akta, apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskan, akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi, ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.
4. Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

## **2.14. Akta-Akta Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Tabungan Negara Cabang Semarang.**

### **2.14.1 Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan**

Jual beli ialah suatu persetujuan atau perjanjian (overeenkomst) dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu benda, sedangkan pihak yang lain (pembeli) membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1957 KUHPerdara).

Perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, setelah mereka sepakat tentang benda dan harga walaupun benda maupun harganya belum diserahkan

dan dibayarkan.<sup>30</sup> Perjanjian jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan perjanjian obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli itu harus meletakkan hak dan kewajiban bagi para pihak yaitu pihak penjual bila telah menyerahkan hak atas obyek yang diperjualbelikan dan sekaligus juga mempunyai hak untuk menuntut harga barang yang di jualnya berdasarkan atas kesepakatan para pihak. Di lain pihak, pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar atas barang – barang yang dibelinya. Dengan demikian perjanjian jual beli menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memindahkan hak atas obyek yang diperjualbelikan jika obyek yang dijualnya tersebut mengenai barang tetap masih memerlukan *levering* (penyerahan barang dalam bentuk nyata serta pendaftaran/balik nama kepada pembeli).

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan saat ini berlaku ketentuan hukum adat yaitu bersifat tunai, terang dan kontan, sedangkan syarat administrasinya sebagaimana diatur didalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor : 3 than 1997, yang harus dipenuhi oleh para pihak adalah :

- a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang

---

<sup>30</sup> Komar Andasmita, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung ,1982, hal 428.

yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- c. Dibuat dengan akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- d. Di lakukan Pendaftaran pada kantor pertanahan setempat<sup>31</sup>

#### **2.14.2 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)**

Dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor : 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, hal ini dengan memperhatikan pada ketentuan bunyi Pasal 15 ayat (5) dari Undang-Undang Nomor : 4 tahun

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, 2000, hal 628.

1996 tentang Hak tanggungan yang mengatur mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan untuk menjamin beberapa jenis kredit tertentu dikecualikan dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4).

Dalam Pasal 1 dari peraturan tersebut menyatakan bahwa :

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang di berikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan :

1. Kredit yang diberikan kepada Nasabah usaha kecil, yang meliputi :
  - a. Kredit Kepada Koperasi Unit Desa
  - b. Kredit Usaha Tani
  - c. Kredit Kepada Koperasi Primer untuk anggotanya
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan meliputi:
  - a. Kredit yang di berikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas

bangunan tidak lebih dari 70 M2 (tujuh puluh meter persegi).

- b. Kredit yang di berikan untuk pemilika kapling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 M2 (lima puluh meter persegi) sampai dengan 72 M2 (tujuh puluh meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunanya.
  - c. Kredit yang di berikan untuk perbaikan / pemugaran rumah sebagaimana di maksud huruf a dan b.
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh bank umum dan bank perkreditan rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), antara lain :
- Kredit Umum Pedesaan (BRI)
  - Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).<sup>32</sup>

Pemberian kuasa wajib dilakukan di hadapan seorang Notaris/PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan peraturan menteri Negara Agraria/kepala BPN nomor 3 tahun 1996. formulirnya disediakan oleh BPN. SKMHT dibuat oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda.

---

<sup>32</sup> Boedi Harsono, *Apendiks Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, penerbit Djambatan, Jakarta, 1996, hal 41

Semuanya asli (in originali), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan dikantor notaries atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberi Hak tanggungan dan pembuatan APHT.<sup>33</sup>

### **2.14.3 Akta Perjanjian Kredit**

Setiap bank telah menyediakan blanko, formulir perjanjian kredit yang isinya telah ditetapkan terlebih dahulu (standaardform). Formulir ini disodorkan kepada setiap pemohon kredit. Isinya tidak diperbincangkan dengan pemohon. Kepada pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut didalam formulir itu atau tidak. Hal-hal kosong (belum diisi) di dalam blanko itu adalah hal-hal yang mungkin diisi sebelumnya yaitu antara lain jumlah pinjaman, bunga, tujuan dan jangka waktu kredit. Umumnya perjanjian kredit pemilikan rumah melalui Bank Tabungan Negara cabang Semarang dibuat dibawah tangan. Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2004, hal 441.

<sup>34</sup> Mariam Darus Badruzaman, SH., *Op. Cit*, hal. 45.



#### **2.14.4 Akta Pengakuan Hutang**

Akta pengakuan hutang adalah perjanjian pengakuan hutang, bank kepada nasabahnya (debitur) yang hanya dibuat oleh atau di hadapan Notaris. Pengakuan hutang merupakan Grosse akta. Suatu Grosse Akta tidak lain adalah merupakan suatu salinan atau turuan akta Notaries yang diberi titel eksekutorial. Artinya salah satu salinan akta dengan kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Akta Notaris tersebut harus disimpan di kantor Notaries.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Viktor Simatupang, *Grosse Akta*, PT.Rineka Cipta,1993, hal 24

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai suatu proses yang mendasarkan pada prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.<sup>36</sup>

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>37</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya, namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya yaitu :

1. Berpikir secara rasional.
2. Berpikir secara empiris atau berdasar pada kenyataan/pengalaman yang ada dilapangan.

Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka kedua metode tersebut digabungkan, sehingga dapat melahirkan dan memastikan suatu kebenaran.

---

<sup>36</sup> Sorjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Press, Jakarta, 1984, hal 6.

<sup>37</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993 hal 4.

Hal tersebut karena metode rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang metode empiris memberikan masukan berupa kenyataan di lapangan.<sup>38</sup>

### 3.1 Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.<sup>39</sup>

Pendekatan yuridis empiris ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungannya dengan aspek hukum, dan realita yang **menyangkut Pelaksanaan Akta- Akta dalam Perjanjian Kredit melalui KPR-BTN**

### 3.2 Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dari tesis ini merupakan penelitian studi kasus dengan menguraikan secara *deskriptif analitis*, yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang perbuatan atau tindakan hukum

---

<sup>38</sup> Rony Hanintijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Galia Indonesia, Jakarta, 1990, hal 36.

<sup>39</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, PT. Rineka Cipta, 1991, hal 91.

yang dilakukan oleh seseorang dalam hubungannya dengan kasus yang dihadapi.<sup>40</sup> Selain itu penulis melakukan penelitian terhadap asas-asas hukum yang dapat diberlakukan terhadap permasalahan didalam tesis ini.

Dikatakan *deskriptif* maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai akta-akta dalam perjanjian kredit Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Semarang, di spesifikasikan pada realita yang terjadi pada bank tersebut dalam melaksanakan perjanjian kredit Sedangkan analitis, akan dilakukan analisa terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang perjanjian kredit tersebut.

### **3.3 Populasi Dan Sampel**

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dngan ciri yang sama, populasi dapat berupa orang, benda hidup atau mati, kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat dengan sifat atau ciri yang sama.<sup>41</sup>

Dalam hal penelitian ini populasinya adalah PT. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang dan Notaris Semarang.

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi keseluruhan, sehingga pelaksanaan penelitian akan lebih terarah dan tertuju pada masalah yang akan diteliti.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Press, Jakarta, 1986, hal 10.

<sup>41</sup> Bambang Sunggono, S. H, M. S. Metodologi Penelitian Hukum, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2001 hal 121

<sup>42</sup> *Ibid* hal 122.

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain: didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari objek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.<sup>43</sup>

Dari populasi penelitian ini akan diambil beberapa sampel yang dipandang mampu mewakili populasinya. Hal ini atas dasar pertimbangan bahwa yang paling formal dalam memberikan informasi adalah :

1. Staf Legal dan Staf Kredit PT. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang.
2. 3 (tiga) orang Notaris yang menjadi rekanan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang
  - 1) Muhammad Hafidh, SH
  - 2) Kiagus Daud, SH, Mkn
  - 3) Wiwik Suhartiwi, SH
3. Pengurus Ikatan Notaris Jawa Tengah

---

<sup>43</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Op-cit hal 166.

### 3.4 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam kegiatan penelitian mempunyai tujuan mengungkap fakta mengenai variabel yang diteliti. Tujuan untuk mengetahui (*goal of knowing*) haruslah dicapai dengan menggunakan metode atau cara-cara yang efisien atau akurat.<sup>44</sup> Untuk memperoleh data yang akurat, maka dibutuhkan data primer dan data sekunder.

#### 1. Data primer

data primer dapat diperoleh langsung dari penelitian lapangan dengan cara :

##### a. Observasi atau pengamatan

Dilakukan secara langsung terhadap hal-hal dan masalah-masalah yang terjadi dalam pelaksanaan akta-akta perjanjian kredit melalui KPR-BTN

##### b. Interview atau Wawancara Langsung

Dilakukan dengan cara melakukan wawancara kepada responden. Wawancara dilakukan secara bebas dengan terlebih dahulu menyiapkan pertanyaan-pertanyaan sesuai dengan situasi dan kebutuhan..

#### 2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau

---

<sup>44</sup> Jogiyanto, *Metodologi penelitian Bisnis : Salah Kaprah dan Pengalaman-Pengalaman*. BPF. Yogyakarta, hal 79.

dokumentasi yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi peneliti.

### **3.5 Metode Analisa Data**

Setelah penulis mengadakan penelitian dan telah mengumpulkan data-data yang diperlukan, maka penulis akan mempergunakan teknik analisa normatif kualitatif. Teknik analisa normatif, berarti penulis memperhatikan penelitian ini dengan bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif, sedangkan teknik analisa kualitatif bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi dari responden.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Rony Hanijito Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hal. 35.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Sebelum penulis membahas pokok permasalahan mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah, penulis akan menjabarkan hal-hal sebagai berikut

#### **4.1 Sebelum Pelaksanaan Perjanjian Kredit**

##### **4.1.1 Jenis-Jenis KPR-BTN**

Kredit Pemilikan Rumah selanjutnya disingkat “KPR” adalah kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

Jenis-jenis KPR yang diselenggarakan oleh BTN, yaitu :<sup>46</sup>

##### **1. KPR Paket A**

Disebut KPR Griya Inti yaitu KPR untuk pembelian rumah inti berikut tanah dengan luas bangunan tidak melampaui 21 m<sup>2</sup>, dengan pembiayaan sebagian menggunakan dana subsidi yang berasal dari pemerintah.

---

<sup>46</sup>Achmad Chaerul, assitant manager Bank Tabungan Negara, wawancara tanggal 11 Pebruari 2008



## **2. KPR Paket B**

Disebut KPR Griya Madya yaitu KPR untuk pembelian tanah dengan luas bangunan diatas 21 m<sup>2</sup>, tetapi tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup>, dengan pembiayaan sebagian menggunakan dana yang disediakan oleh pemerintah.

## **3. KPR Paket C**

Disebut KPR Griya Tama yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanah dengan standar bangunan di atas ketentuan rumah sederhana dengan pembiayaan menggunakan dana dari bank tabungan negara.

### **4.1.2 Syarat-Syarat bagi Pemohon Dalam Pemilikan Rumah Melalui KPR-BTN**

BTN sebelum menyetujui untuk memberikan KPR, terlebih dahulu akan meneliti dan menilai rencana pengadaan perumahan yang diajukan oleh penyelenggara proyek perumahan (Developer) BTN jika menyetujui maka akan menerbitkan SPP (Surat Persetujuan Proyek) dan kemudian untuk kepentingan keamanan KPR itu sendiri, BTN dengan sendiri maupun dibantu pihak lain yang ditunjuk, akan mengawasi pelaksanaan pembangunan. Pengawasan proyek oleh BTN ini tidak menimbulkan ikatan dan tanggung jawab apapun di pihak BTN.

Untuk dapat membeli perumahan yang dibangun oleh Developer dengan cara pembayaran melalui fasilitas KPR dari BTN, calon pembeli harus memenuhi persyaratan-persyaratan baik yang ditentukan oleh BTN maupun Developer yang bersangkutan.

Syarat-syarat bagi pemohon KPR [calon debitur KPR] yang ditentukan oleh BTN sebagai berikut :<sup>47</sup>

- a. Warga Negara Indonesia.

Dibuktikan dengan KTP bagi penduduk Indonesia asli dan Surat Keterangan Kewarganegaraan Indonesia bagi keturunan asing.

- b. Belum memiliki rumah sendiri untuk KPR Bersubsidi.

Dibuktikan dengan surat pernyataan yang diisi oleh pemohon dan ditandatangani oleh RT, RW, dan lurah yang bersangkutan.

- c. Memiliki penghasilan (baik yang bersifat tetap maupun tidak tetap) cukup terjamin kelangsungannya.

Penghasilan disini juga termasuk penghasilan tambahan yang dibuktikan dari kantor tempatnya bekerja.

- d. Diutamakan bagi yang telah berkeluarga.

- e. Usia minimal 21 tahun atau telah kawin, maksimum 60 tahun serta berwenang melakukan tindakan hukum.

---

<sup>47</sup> Achmad Chaerul, assitant manager Bank Tabungan Negara, wawancara tanggal 11 Pebruari 2008

- f. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimum satu (1) tahun.
- g. Pemohon telah memiliki Tabungan Uang Muka KPR-BTN sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat mengajukan permohonan. TUM (Tabungan Uang Muka) merupakan selisih harga jual rumah dengan maksimum kredit pemilikan rumah yang disetujui BTN.

Penghasilan yang diperhitungkan adalah jumlah keseluruhan penghasilan pokok pemohon ditambah yang menurut penilaian bisa dipertimbangkan.

- Penghasilan pokok bagi yang berpenghasilan tetap adalah gaji bulanan tetap pemohon di instansi yang bersangkutan dan bagi yang berpenghasilan tidak tetap jumlah penghasilan yang diterima keluarga sebagai mata pencaharian utama untuk menunjang kehidupan keluarga.
- Penghasilan tambahan adalah penghasilan lain yang secara tetap diterima oleh pemohon dan atau oleh suami/istri pemohon dari instansi/perusahaan lain.

Syarat-syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang harus dipenuhi oleh debitur yaitu :

- a. Pas Photo ukuran 4 x 6 suami/istri : 3 lembar
- b. Foto Copy KTP suami/istri : 4 lembar

|   |            |
|---|------------|
| c. Foto Copy KK   | : 2 lembar |
| d. Foto Copy Surat Nikah  | : 2 lembar |
| e. Foto Copy Tabungan Batara (BTN)  | : 2 lembar |
| f. Slip Gaji Terakhir/ Keterangan Penghasilan   | : 2 lembar |
| g. SIUP dan atau Surat Keterangan Kelurahan (untuk wiraswasta/ penghasilan tidak tetap) | : 2 lembar |
| h. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)   | : 2 lembar |
| j. SK Pengangkatan terakhir (untuk penghasilan tetap)                                   | : 2 lembar |
| k. Foto Copy Kartu Pegawai  | : 2 lembar |
| l. Meterai Rp. 6.000,-  | : 5 lembar |

#### **4.1.3 Ketentuan Kredit**

1. Ketentuan tipe rumah, uang muka, jangka waktu dan maksimal kredit, sesuai ketentuan bank.
2. Jaminan pokok kredit adalah rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas KPR.
3. Memiliki jumlah tabungan sebesar Rp. 100.000,- untuk KPR Paket A dan Paket B, serta Rp. 250.000,- untuk KPR Paket C sampai dengan kreditnya lunas.
4. Pemohon angsurannya dilakukan secara bulanan.

#### 4.1.4 Ketentuan Suku Bunga

1. Berlaku sistem suku bunga ARM (*adjustable Rate Mortgage*), yaitu setiap saat bunga dapat berubah sesuai dengan ketentuan Bank.
2. Apabila terjadi perubahan suku bunga, juga berlaku untuk kredit yang sudah diberikan (yang belum lunas).
3. Perhitungan bunga.
  - Perhitungan bunga tahun pertama dihitung berdasarkan jumlah maksimum kredit.
  - Perhitungan bunga tahun-tahun berikutnya dihitung berdasarkan saldo akhir yang mendahului.

Perhitungan angsuran KPR ini adalah sebagai berikut :

- Perhitungan angsuran KPR diperhitungkan berdasarkan anuitas tahunan dengan suku bunga 8,5 % - 12,5 %. Rumus perhitungan angsuran KPR diperhitungkan berdasarkan anuitas tahunan sebagai berikut :

$$\frac{\text{Pokok Kredit} \times \text{Faktor ke } n}{12}$$

Catatan : n adalah jangka waktu kredit, tabel anuitas terlampir.

- Angsuran bulanan (pokok + bunga) adalah hasil dari perhitungan anuitas tahunan dibagi 12 dan dibulatkan keatas dalam kelipatan Rp. 10,- , dengan rumus sebagai berikut :

#### **4.1.5 Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) melalui Bank Tabungan Negara Cabang Semarang**

##### **2. Pihak nasabah/debitur (konsumen)**

Pengertian nasabah menurut Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor : 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor : 7 tahun 1992 tentang perbankan adalah pihak yang menggunakan jasa bank. Sedangkan yang dimaksud dengan nasabah debitur menurut Pasal 1 angka 18 adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

Pihak debitur (konsumen) adalah pihak pembeli rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam dari bank.

##### **3. Pihak developer**

Developer adalah pengembang dan pembangun proyek-proyek perumahan yaitu rumah-rumah yang dijual kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit.

#### 4. Pihak pemberi kredit atau kreditur (BTN cabang Semarang)

Pihak kreditur yaitu pihak bank sebagai penyandang dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer.

Di dalam menguraikan pengertian tentang bank tabungan negara, maka akan lebih baik terlebih dahulu penulis menguraikan pengertian mengenai Bank itu sendiri. Dalam Undang-Undang nomor: 10 tahun 1998 tentang perbankan, memberikan definisi tentang bank yaitu

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Sedangkan menurut Marhainis Abdul Hay, mengenai Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu:

“Dalam melakukan usahanya Bank Tabungan Negara menghimpun dana-dana dari masyarakat dengan berbagai cara dan bentuk terutama dengan cara tabungan, sehingga dana-dana yang terhimpun itu dapat dimanfaatkan bagi perbaikan rakyat dan pembangunan ekonomi nasional”.<sup>48</sup>

Dengan demikian keberadaan Bank Tabungan Negara berperan sebagai pihak yang menyediakan fasilitas kredit pemilikan rumah bagi masyarakat luas yang membutuhkan jasa dari lembaga keuangan tersebut.

---

<sup>48</sup> Marhanis Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia buku kedua*, Pradya Paramita, Jakarta, 1979, hal 211

## **5. Pihak Notaris / PPAT**

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang. Dalam kredit pemilikan rumah (KPR) Notaris bertugas membuat dan mengesahkan isi perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak.

### **4.1.6 Jenis Data Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara**

Jenis-jenis data yang harus dilengkapi atau diisi oleh debitur dalam KPR-BTN adalah sebagai berikut

#### **1. Formulir isian dari BTN**

#### **2. Data Pendukung**

- a. Pas foto dari suami/istri
- b. Asli dan foto copy KTP suami / istri
- c. Surat nikah dan kartu keluarga
- d. Fotocopy kartu pegawai (NIP)
- e. Surat keterangan dari perusahaan / SK pengangkatan



- f. Slip gaji bulan terakhir dan surat keterangan penghasilan (untuk wirastasta/pemohon yang berpenghasilan tidak tetap, menyampaikan rincian penghasilan)
- g. Foto copy SIUP, NPWP, TDP,akta perusahaan (bagi perusahaan swasta), NPWP pribadi / SPT PPH 21.
- h. Foto Copy SBKRI dan ganti nama (bagi WNI keturunan asing)
- i. Foto copy tabungan batara
- j. Asli dan fotocopy rekening bank 3 bulan terakhir
- k. Khusus pemohon Kredit Griya Multi / Kredit Griya Utama perorangan, menyampaikan foto rumah (tampak dari depan dan tampak jalan) serta denah alamat rumah yang akan digunakan.
- l. Untuk pembeli rumah perorangan, menyampaikan fotokopi KTP suami/istri , PBB tahun terakhir

### **3. Dokumen pokok yang digunakan**

- a. asli dan foto copy sertifikat HGB / Hak Milik
- b. asli dan foto copy IMB dan Gambar
- c. untuk Kredit Griya Multi (khusus untuk renovasi) dan Kredit Swagriya (membangun rumah) menyampaikan
  - Rencana anggaran biaya (RAB)
  - Gambar dan bestek

#### **4.1.7 Agenda Proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara.**

Berdasarkan observasi penulis, agenda proses KPR-BTN yang harus dijalankan oleh debitur sebagai berikut:<sup>49</sup>

1. Terima berkas
2. Wawancara
3. Appraisal
  - Penyerahan
  - Terima kembali
4. Konfirmasi Usaha
5. Rekomdit dengan keputusan :
  - Disetujui
  - Diturunkan
  - Ditangguhkan
  - Ditolak
6. Penerbitan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)
7. Tandatangan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)
8. Clearance sertifikat
9. Ceka saldo tabungan / giro
10. Persiapan realisasi

---

<sup>49</sup> Berdasarkan observasi tanggal 23 Desember 2007, di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang.

11. Realisasi

12. Dokumen pokok

- Sertipikat
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

#### **4.1.8 Prosedur Pemilikan Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

##### **Bank Tabungan Negara**

Dasar dari pemberian kredit adalah kepercayaan. Bank tidak begitu saja mengabulkan setiap permohonan kredit yang diajukan oleh masyarakat, karena bagi bank pelepasan kredit berarti menghadapi kemungkinan adanya resiko.

Pelaksanaan pemberian kredit ini di jalankan dalam beberapa tahap, yaitu :<sup>50</sup>

##### a. Persiapan Kredit

Tahap persiapan kredit ini, pihak bank mengumpulkan segala informasi mengenai data-data tentang calon debitur. Calon debitur dalam mengajukan permohonan kredit, diharuskan melakukan pengisian aplikasi, yang memuat hal-hal sebagai berikut :

- Nama dan alamat pemohon,
- Bidang usaha/ sektor ekonomi,
- Tujuan/ jenis penggunaan kredit,

---

<sup>50</sup> Sidharta. P. Soejadi, SH., *Op. Cit*, hal. 17-19.

- Jumlah kredit yang diperlukan.

Untuk melengkapi data-data permohonan kreditnya, pihak bank ikut membantu memberikan keterangan cara pengisian daftar isian tersebut.

b. Penilaian Kredit

Tahap penilaian kredit ini, pihak bank menentukan apakah permohonan kredit itu dapat dikabulkan atau tidak. Untuk mengetahui atau menentukan apakah permohonan kredit itu dapat dikabulkan atau tidak, pihak bank menggunakan ukuran yang dikenal dengan formulasi *the fives of credit* atau *5 c*, yaitu : character (watak), capital (modal), capacity (kemampuan), collateral (jaminan), condition of economy (kondisi ekonomi).

c. Pemutusan (Persetujuan/ Penolakan) Permohonan Kredit

Setelah diadakan penganalisaan terhadap permohonan kredit, pemutusan kredit ini dilakukan sesuai dengan wewenang yang ada pada direksi di kantor pusat dan pemimpin cabang/ wilayah dan daerah di kantor cabang wilayah dan daerah di kantor cabang wilayah/ daerah. Pengaturan pelimpahan wewenang ini biasanya dilakukan dengan surat edaran.

Permohonan kredit yang tidak dikabulkan (ditolak), maka pihak bank akan segera memberitahukan kepada yang bersangkutan.

d. Pelaksanaan Pemberian Kredit

Pihak bank setelah mengabulkan permohonan kredit, maka bank mengajukan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon kredit (calon nasabah). Permohonan kredit jika menyetujui persyaratannya, maka dilaksanakanlah penandatanganan perjanjian kredit serta pengikatan jaminan.

Prosedur pemilikan rumah untuk setiap KPR-BTN adalah sama dan prosesnya adalah sebagai berikut :<sup>51</sup>

- 1) Pengajuan Permohonan Kredit
- 2) Pemohon KPR-BTN akan mengajukan permohonan kredit dengan mengisi formulir permohonan KPR-BTN. Pemohon dalam hal ini berhubungan dengan Developer
- 3) Setelah pemohon melengkapi semua persyaratan yang diajukan oleh BTN maupun oleh Developer, formulir permohonan beserta lampiran-lampirannya disertakan ke kantor cabang BTN setempat.
- 4) Wawancara

---

<sup>51</sup> Slamet, *Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit (DPKK) BTN*, Wawancara tanggal 6 Februari 2008.

Formulir permohonan KPR setelah diserahkan kepada BTN, kemudian BTN akan mengadakan wawancara dengan pemohon.

Hal-hal yang diperhatikan dalam wawancara yaitu :

- a. Kebenaran data pemohon pada isian Permohonan.
- b. Hubungan antara BTN dengan pemohon (kreditur-debitur) dan pemohon dengan Developer (jual-beli).
- c. Hak dan kewajiban debitur.
- d. Penyelesaian listrik, sertifikat dan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) bukan tanggung jawab BTN.
- e. Pemilihan rumah yang akan dibeli dengan fasilitas KPR harus atas pilihan pemohon kredit.
- f. Pertanyaan relevan dengan tujuan wawancara :
  - Persyaratan kelayakan pemohon.
  - Kemauan pemohon untuk membayar angsuran tiap bulan.
  - Pemohon akan menempati rumah yang akan dibeli.
- g. Menilai pemohon :
  - Menghitung penghasilan pemohon.
  - Menentukan jumlah kredit yang akan diberikan.
  - Menentukan jangka waktu.
  - Menentukan angsuran perbulan.

Saat penilaian jika ditemukan data yang meragukan/samar, maka perlu diadakan konfirmasi untuk mendapatkan data yang akurat

melalui telepon atau mendatangi alamat kantor/ Rumah/ Tempat Usaha pemohon sesuai dengan yang pada formulir permohonan KPR-BTN.

Wawancara ini bertujuan untuk mengetahui kebenaran akan permohonan tersebut beserta keterangan-keterangan lainnya. Hasil wawancara dapat diketahui kurang lebih dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah dilakukan wawancara.

5) Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)

- a. Putusan BTN atas suatu permohonan KPR akan diberitahukan kepada pemohon dengan SP3K.
- b. Di dalam SP3K disebutkan ketentuan dan syarat persetujuan pemberian kredit antara lain :
  - Jumlah maksimum kredit.
  - Suku bunga.
  - Jangka waktu kembali pembayaran kredit.
  - Jumlah angsuran perbulan.
  - Jangka waktu pembayaran yang harus dilunasi bersama dengan jangka waktu pengembalian SP3K (uang muka, biaya pemrosesan kredit).
- c. Apabila pemohon menyetujui syarat dan ketentuan dalam SP3K pemohon harus menandatangani lembar dari SP3K diatas meterai

secukupnya dan menyampaikan kepada BTN dalam jangka waktu yang ditentukan.

- d. Perlu ditegaskan bahwa SP3K bukan merupakan jaminan bahwa KPR pasti diperoleh, karena KPR baru diberikan oleh BTN apabila rumah yang akan dibeli dengan KPR telah selesai dibangun berdasarkan penilaian BTN memenuhi syarat.
- e. Sebelum realisasi kredit, pemohon diminta untuk meninjau ke lokasi perumahan KPR-BTN itu dan pemohon diminta untuk benar-benar meneliti keadaan rumah tersebut. Setelah itu pemohon harus menandatangani persyaratan menerima rumah, tanpa adanya pernyataan tersebut BTN tidak akan menandatangani perjanjian kredit dengan pihak pembeli (debitur).

#### **4.2 Pelaksanaan Pembuatan Akta-Akta Dalam Perjanjian Kredit Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara**

Selain dari tersebut diatas terdapat hal yang sangat urgen mengenai pelaksanaan perjanjian atau realisasi/pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian itu. Masing-masing pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan tepat seperti apa yang telah disetujui bersama untuk dilakukan. Pelaksanaan perjanjian pada dasarnya



menyangkut soal prestasi yang berupa memberi sesuatu, berbuat atau tidak berbuat sesuatu.

#### **4.2.1 Realisasi Pembuatan Akta-akta**

Apabila prosedur atau syarat-syarat tersebut diatas telah dipenuhi, maka dilaksanakan realisasi pemberian kredit. Realisasi pemberian kredit ini dilaksanakan melalui penandatanganan perjanjian kredit. BTN akan memanggil pemohon untuk menghadap bersama dengan Developer untuk menandatangani Akta Perjanjian Kredit, Akta Jual Beli Rumah, Akta Pengakuan Hutang dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Penandatanganan ini dilakukan di hadapan Notaris. Setelah penandatanganan tersebut, maka lahirlah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hak atas tanah beserta rumah beralih kepada debitur/pemohon.

Berdasarkan hasil observasi penulis, dalam realisasi pemberian kredit, susunan acaranya adalah sebagai berikut :

1. Pembagian Berkas
2. Pembukaan
  - 1) Sambutan dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang yang diwakili oleh staf kredit .

Dalam sambutan tersebut pihak bank menjelaskan mengenai kewajiban-kewajiban dan hak-hak para pihak.

2) Sambutan dari Notaris yang diwakili oleh staf/karyawannya.

Dalam sambutan tersebut notaris menjelaskan mengenai akta-akta yang para pihak tandatangani, akibat hukum dari akta-akta yang mereka tandatangani dan notaris tidak membacakan pasal perpasal dari akta-akta tersebut tetapi hanya menjelaskan secara kolektif point-point tertentu dari akta-akta tersebut.

3) Sambutan dari developer yang diwakili oleh staf pemasaran.

Dalam sambutan tersebut pihak developer menjelaskan mengenai kapan pihak debitor dapat menempatkan rumah yang mereka beli dengan cara KPR-BTN, menjelaskan mengenai komplain-komplain mengenai rumah tersebut.

3. Tanya jawab antara debitor dengan pihak BTN, Notaris dan Developer

4. Penandatanganan akta-akta

Dalam penandatanganan akta-akta dalam perjanjian kredit pihak yang berkepentingan tidak hadir secara bersamaan, penandatanganan akta dalam realisasi tersebut dilakukan oleh pihak debitor saja, sedangkan pihak-pihak yang lain yaitu Kepala Cabang PT.BTN, developer, saksi-saksi dan Notaris penandatangannya dilakukan tidak bersamaan dan dalam waktu yang berbeda.

Setelah jangka waktu 100 (seratus) hari sejak penandatanganan perjanjian Kredit ini, maka lepaslah hubungan antara pemohon dengan Developer yang selanjutnya beralih hubungan hukum antara pemohon

dengan Bank sampai pembayaran lunas sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Jumlah kredit yang diterima oleh debitur/ pembeli rumah berdasarkan perjanjian kredit, akan dibayarkan oleh BTN kepada Developer sebagai pembayaran harga rumah atas nama pembeli/ debitur.

## **4.2.2 Akta – akta yang dibuat dalam kredit pemilikan rumah (KPR)**

### **4.2.2.1 Akta Jual Beli Bangunan dan Tanah**

Jual beli ialah suatu persetujuan atau perjanjian (*overeenkomst*) dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu benda, sedangkan pihak yang lain (pembeli) membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1957 KUHPerdato). Perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, setelah mereka sepakat tentang benda dan harga walaupun benda maupun harganya belum diserahkan dan dibayarkan.<sup>52</sup>

Perjanjian jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan perjanjian *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli itu harus meletakkan hak dan kewajiban bagi para pihak yaitu pihak penjual bila telah menyerahkan hak atas obyek yang diperjualbelikan dan sekaligus juga mempunyai hak untuk

---

<sup>52</sup> Muhammad Hafidh,SH, Notaris/PPAT Semarang, wawancara tanggal 5 Pebruari 2008.

menuntut harga barang yang di jualnya berdasarkan atas kesepakatan para pihak. Di lain pihak, pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar atas barang –barang yang dibelinya. Dengan demikian perjanjian jual beli menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memindahkan hak atas obyek yang diperjualbelikan jika obyek yang dijualnya tersebut mengenai barang tetap masih memerlukan *levering* (penyerahan barang dalam bentuk nyata serta pendaftaran/balik nama kepada pembeli).

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan saat ini berlaku ketentuan hukum adat yaitu bersifat tunai, terang dan kontan, sedangkan syarat administrasinya sebagaimana diatur didalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor : 3 tahun 1997, yang harus dipenuhi oleh para pihak adalah :

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum,

yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

3. Dibuat dengan akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah
4. Di lakukan Pendaftaran pada kantor pertanahan setempat<sup>53</sup>

Dari hasil penelitian penulis, hampir semua PPAT tidak memenuhi persyaratan yang diatur didalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor : 3 tahun 1997 tersebut. PPAT hanya memenuhi point-point tertentu atau hal-hal yang dianggap penting bahkan sering kali dalam realisasi atau pelaksanaan KPR-BTN, PPAT tidak hadir dan penandatanganan akta jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT melainkan dihadapan karyawan Notaris saja tanpa dihadiri oleh para saksi.

#### **4.2.2.2 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)**

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang

---

<sup>53</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, 2000, hal 628.

berwenang melakukan perbuatan hukum hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan hak tanggungan dapat dikuasakan pihak lain.

Pemberian kuasa wajib dilakukan di hadapan seorang Notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan peraturan menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 3 tahun 1996. Formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). SKMHT dibuat oleh Notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam 2 (dua) ganda atau rangkap. Semuanya asli (in originali), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi dan Notaris atau PPAT yang membuatnya. Selemba disimpan dikantor notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberi Hak tanggungan.<sup>54</sup>

PPAT hanya berwenang membuat SKMHT mengenai obyek hak tanggungan yang terletak diwilayah daerah kerjanya. Ditunjuknya PPAT sebagai pejabat yang juga bertugas membuat SKMHT adalah dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

---

<sup>54</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2004, hal 441.

Pemberian kuasa harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, sedangkan akta pemberian kuasanya harus dibuat oleh Notaris atau PPAT dalam bentuk SKMHT yang formulirnya telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Selain itu bagi sahnya SKMHT ada larangan dan persyaratan yang disebut dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT yaitu :

1. SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada kuasa untuk membebankan hak tanggungan atau perbuatan hukum selain kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak diperkenankan, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
2. Dilarang memuat kuasa substitusi. Dalam hal ini dilarang kuasa tersebut dialihkan kepada pihak lain, selain kepada pihak yang telah disebutkan dengan jelas dalam SKMHT. Tapi dalam hal ini harus dibedakan tidak merupakan kuasa substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penegasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabang banknya atau pihak lainnya yang ditunjuk untuk mewakili..

3. Wajib dicantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang, nama, serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan. Hal tersebut perlu dicantumkan dengan tegas, karena ada kemungkinan antara pemilik tanah atau benda yang dijadikan hak tanggungan, belum tentu memiliki bangunan yang ada di atasnya, jika berbeda maka identitas debitor tersebut harus dicantumkan serta ikut menandatangani SKMHT.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, hal ini dengan memperhatikan pada ketentuan bunyi Pasal 15 ayat (5) dari Undang-Undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang mengatur mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan untuk menjamin beberapa jenis kredit tertentu dikecualikan dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4).

Dalam Pasal 1 dari peraturan tersebut menyatakan bahwa :

Surat kuasa membebankan hak tanggungan yang di berikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.



26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan :

1. Kredit yang diberikan kepada Nasabah usaha kecil, yang meliputi
  - a. Kredit Kepada Koperasi Unit Desa
  - b. Kredit Usaha Tani
  - c. Kredit Kepada Koperasi Primer untuk anggotanya
  
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan meliputi:
  - d. Kredit yang di berikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 M<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi).
  - e. Kredit yang di berikan untuk pemilika kapling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 M<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) sampai dengan 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunanya.
  - f. Kredit yang di berikan untuk perbaikan / pemugaran rumah sebagaimana di maksud huruf a dan b.

3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh bank umum dan bank perkreditan rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), antara lain :

- Kredit Umum Pedesaan (BRI)
- Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).<sup>55</sup>

Sehingga dengan demikian, pengikatan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jaminan hak tanggungan, yang jumlah kreditnya RP. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kebawah, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4 Tahun 1996 tersebut, cukup di lakukan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan bila di kemudian hari debitur, telah di nyatakan lalai dalam pemenuhan prestasinya (di nyatakan wanprestasi) oleh kreditur, maka baru Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang di berikan oleh debitur kepada kreditur pada waktu penandatanganan Surat Perjanjian Kredit , dengan kata lain pelaksanaan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut baru di

---

<sup>55</sup> Boedi Harsono, *Apendiks Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, penerbit Djambatan, Jakarta, 1996, hal 41

berlakukannya oleh kreditur setelah debitur mengalami kredit bermasalah.

Dalam perjanjian KPR-BTN, debitur hanya membuat SKMHT, dengan alasan hak atas tanah yang dijamin itu, kepemilikannya belum atas nama pemberi hak tanggungan, karena sertifikat hak atas tanah belum dilakukan pemecahan secara individual (digabung), jangka waktunya berlaku SKMHT yang digunakan untuk menjamin perjanjian KPR menurut Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 4 tahun 1996, berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok. Jadi sepanjang perjanjian KPR BTN berlangsung, SKMHT tersebut masih berlaku, tanpa dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan. (APHT).

#### **4.2.2.3 Akta Pengakuan Hutang**

Yang dimaksud dengan akta pengakuan hutang adalah perjanjian pengakuan hutang oleh bank kepada nasabahnya (debitur) yang hanya dibuat oleh atau di hadapan Notaris. Pengakuan hutang merupakan Grosse akta. Suatu Grosse Akta tidak lain adalah merupakan suatu salinan atau turunan akta Notaris yang diberi titel eksekutorial. Artinya salah satu salinan akta dengan kepala akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN

KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Akta Notaris tersebut harus disimpan di kantor Notaris.<sup>56</sup> Khusus Grosse Akta pengakuan hutang ini mempunyai kekuatan eksekutorial dan disamakan dengan keputusan hakim. Oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasa menyita waktu lama dan memakan biaya yang besar.

Ciri – ciri dari grosse akta adalah sebagai berikut :<sup>57</sup>

1. Grosse akta merupakan suatu salinan atau turunan dari suatu akta notaris. Hal ini berarti bahwa akta merupakan salinan dari akta aslinya (minuta) sehingga apa yang tercantum pada minuta tentu tercantum dalam grossenya.
2. Pada bagian kepala dari grosse akta tercantum titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Titel eksekutorial ini yang merupakan suatu ciri yang dapat dibedakan antara grosse akta dengan suatu salinan biasa tidak ada titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, seperti halnya pada suatu grosse akta.
3. Suatu grosse akta itu mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang tetap. Maksudnya adalah apabila suatu grosse akta itu akan dimintakan

---

<sup>56</sup> Viktor Simatupang, *Grosse Akta*, PT.Rineka Cipta,1993, hal 24

<sup>57</sup> Viktor M.Situmorang, *op cit.* hal 47

eksekusinya ke pengadilan negeri maka tidak perlu melalui prosedur gugatan yang berbelit-belit dan membutuhkan waktu, biaya dan tenaga, tetapi hanya cukup minta penetapan saja dari ketua pengadilan negeri agar grosse akta tersebut dapat dieksekusi.

4. Pada bagian akhir dari grosse akta selalu tercantum kalimat :  
“diberikan sebagai grosse pertama oleh saya.....Notaris di.....kepada.....dan atas perintah dari.....(nama kreditur) pada hari ini.....tanggal.....”. Ciri ini juga merupakan suatu ciri yang dapat membedakan antara grosse akta dan salinan akta biasa, sebab pada salinan akta biasa tidak memuat kalimat seperti di atas, tetapi tercantum kata-kata sebagai berikut : “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.
5. Grosse akta bersifat assesor. Grosse akta pengakuan hutang merupakan dampingan yang melihat pada perjanjian pokok, oleh karena itu tanpa perjanjian pokok tidak mungkin terjadi ikatan grosse akta pengakuan hutang. Jadi ikatan grosse akta adalah perjanjian tambahan yang bertujuan untuk memperkuat / memperkokoh perlindungan hukum terhadap pihak kreditur. Eksistensi grosse akta bersumber dari perjanjian kredit yang mendahuluinya, artinya untuk mewujudkan ikatan grosse akta.

- m. Diperlukan lagi tindakan lain berupa persetujuan atau pernyataan pengakuan sebagai ikatan tambahan yang melengkapi atau mendampingi perjanjian pokok.
- n. Setiap tindakan perikatan yang ditujukan untuk mewujudkan kelahiran grosse akta, harus dilengkapi dengan dokumen tambahan

Ikatan tambahan tersebut harus dituangkan dalam bentuk perikatan tertulis berupa akta notaris. Akta-akta inilah dinamakan dokumen tambahan (assesor) terhadap perjanjian pokok harus berbentuk tertulis berupa akta notaris, sebagai dokumen tambahan yang mendukung kebenaran dan pembuktian akan adanya ikatan grosse akta.

- 6. Hanyalah notaris yang berwenang untuk membuat / mengeluarkan grosse akta. Sebenarnya apabila kita tinjau dalam pasal 54 UUJN No.40 tahun 2004 maka notaris itu tidak saja berwenang mengeluarkan grosse akta, tetapi bahkan wajib untuk memberikan grosse akta kepada pihak yang berkepentingan.

Akta pengakuan hutang dibuat dalam bentuk akta otentik. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 K.U.H. Perdata, suatu akta otentik adalah akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh

Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat.

Di dalam pembuatan akta pengakuan hutang, sering dalam praktek notaris dihadapkan pada persoalan kedudukannya sebagai pejabat publik yang harus menjamin kehendak kuat para pihak yang tertuang dalam isi akta pengakuan hutang tersebut, kehendak kuat ini termasuk juga kebenaran dari persetujuan para pihak terhadap pembentukan isi pengakuan hutang tersebut, namun biasanya dalam perjanjian kredit bank, Notaris harus bertindak kooperatif dengan menuruti keinginan bank seperti menandatangani akta yang dibawa oleh debitor tanpa perlu kehadiran kreditor sebagai penghadap yang sebenarnya tidak datang saat realisasi tersebut, sehingga bank secara langsung telah mengatur kerja notaris.<sup>58</sup>

Dalam praktek, pada Bank Tabungan Negara cabang Semarang pembuatan akta notariil (otentik) sudah menyalahi aturan perundang-undangan terutama Pasal 1868 KUHPerdata dan Pasal 38, Pasal 40 Undang-undang Jabatan Notaris

---

<sup>58</sup> Muhammad Hafidh, SH, Notaris/ PPAT di Semarang wawancara tanggal 26 Januari 2008

#### 4.2.2.4 Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “credere” yang berarti kepercayaan.<sup>59</sup> Bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa Bank selaku Kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah/debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar luas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.<sup>60</sup> Perkataan kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapatkan kepercayaan dari bank.<sup>61</sup>

Pengertian kredit menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, terdapat dalam Pasal I angka 11, 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Setelah ditandatanganinya perjanjian kredit tidak berarti diiringi dengan penyerahan uang dari pihak Bank kepada nasabah

---

<sup>59</sup> Mariam Darus Badruzaman, SH., *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989, hal. 19.

<sup>60</sup> Sidharta. P. Soerjadi, SH., *Segi-Segi Hukum Prekreditasi Di Indonesia : Kertas Kerja Dalam Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditasi*, BPHN, Bina Cipta, 1987, hal. 11.

<sup>61</sup> R. Subekti, SH., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1995, hal. 1.



penerima kredit. Debitur tidak akan dapat melakukan penarikan kredit bila tidak ada pernyataan dari Bank bahwa debitur sudah boleh menarik kembali.

Atas dasar kondisi di atas, maka dapat dikatakan perjanjian kredit baru ada pada saat dilakukannya pencairan kredit oleh pihak Bank.

Gatot Supramono, SH., berpendapat :<sup>62</sup>

Perjanjian kredit terjadi pada saat pemohon kredit menyatakan persetujuannya setelah ia mempelajari isi perjanjian sebagaimana perjanjian baku yang disodorkan kepadanya. Di sinilah Bank dan pemohon kredit telah tercapai kata sepakat baik berdasarkan teori kepercayaan (*vertrouwen*theorie) maupun teori penerimaan (*ontvang*theorie). Sejak saat itu kedua belah pihak sudah terikat, walaupun perjanjian kredit secara tertulis belum ditandatangani. Perjanjian kredit secara tertulis sebenarnya hanya merupakan formalitas, berfungsi untuk kepentingan pembuktian dan kepentingan administrasi.

Dari hasil penelitian penulis dilapangan diketahui bahwa akta dalam perjanjian kredit yang ada di Bank Tabungan Negara cabang Semarang menggunakan format baku tetapi ada proses negosiasi dengan nasabahnya sebelum perjanjian kredit tersebut disetujui oleh pihak bank.

Praktek perjanjian baku pada perjanjian kredit bank sudah merupakan hal umum, tetapi terhadap praktek tersebut, diusahakan

---

<sup>62</sup> Gatot Supramono, SH., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hal. 64-65.

adanya kehendak yang sama oleh para pihak untuk menuangkan keinginannya dalam perjanjian. Keinginan yang sama ini oleh bank diartikan dengan tidak adanya penolakan debitor terhadap isi perjanjian sehingga debitor menandatangani perjanjian kredit.

Sedangkan notaris, sebagai pejabat publik, selama tidak adanya keberatan dari pihak debitor tetap menganggap bahwa perjanjian kredit bank tersebut memang merupakan kesepakatan kedua pihak, sebab untuk menyatakan dan mencari kebenaran baku tidaknya suatu perjanjian di luar dari tugas dan tanggungjawab notaris, pembuktian tersebut harus diungkapkan oleh pihak yang merasa dirugikan.

Klasifikasi perjanjian baku secara umum adalah : salah satu pihak tidak terlibat, memiliki format yang sama, ciri-ciri ini adalah sama dengan format perjanjian kredit bank.

Dalam perjanjian baku tersebut, Notaris lebih berkedudukan sebagai “legislator”, dalam artian format tersebut dibuat oleh bank dan ditandatangani oleh debitor di depan notaris. Terhadap kenyataan ini notaris tetap beranggapan materi yang ada, merupakan materi perjanjian yang dibentuk berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Sepanjang debitor bersedia menandatangani akta perjanjian tersebut dianggap debitor mengerti dan menundukkan diri dalam perjanjian itu, sehingga

perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi debitor maupun kreditor.

Perjanjian baku yang dibuat dalam perjanjian kredit pada Bank Tabungan Negara Cabang Semarang, tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, karena terhadap perjanjian baku tersebut tidak terdapat suatu keinginan / itikad yang sesungguhnya dari kreditor menggunakan posisinya yang kuat tersebut untuk menekan debitor menyetujui perjanjian kredit.

Perjanjian baku dalam perjanjian kredit perbankan baru dapat dikatakan bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak bila ada klausula yang tidak disadari/dimengerti debitor pada waktu menekan debitor sebagai pihak yang lemah dan terpaksa harus menandatangani akta perjanjian tersebut. Hal-hal ini sangat subyektif namun dapat diketahui secara tegas bertentangan bila debitor tidak diberikan kesempatan melakukan negosiasi terhadap isi yang ada dalam perjanjian kredit, kenyataan ini yang tidak ada dalam perjanjian kredit perbankan yang dibuat dengan perjanjian baku tersebut. Debitor dalam posisinya tetap diberikan kesempatan untuk melakukan negosiasi sebelum ditandatangani akta perjanjiannya.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Achmad Chaerul, assitant manager Bank Tabungan Negara, wawancara tanggal 11 Pebruari 2008

Adanya tindakan perbankan yang menformatkan perjanjian kredit dapat saja dikatakan adalah pembuatan perjanjian baku, namun perlu juga diperhatikan bakunya perjanjian tersebut masih dalam alasan hukum yang wajar, sehingga belum dapat dikatakan bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, bank dalam hal ini membuat perjanjian baku hanya untuk mengarahkan maksud dan isi pokok-pokok dari perjanjian kredit, dan bukan berkehendak menjebak atau menyudutkan debitor pada posisi yang tidak berdaya, perjanjian kredit yang menurut kita dibuat secara baku, ternyata dalam aplikasi dilapangan masih dimungkinkan terjadinya negosiasi, antara lain koreksi / perubahan karena negosiasi dari debitor yang bersangkutan, terhadap hal ini penulis beranggapan maksud dari perjanjian baku tersebut belum menyentuh aspek pertentangan.

Menurut analisa penulis, pembuatan perjanjian baku dalam hal ini tidak ada kaitannya dengan peranan Notaris, karena sebenarnya kehendak yang ada merupakan kehendak dari para kreditor dan debitor, notaris hanya menjembatani kepentingan tersebut, menjelaskan maksud dari perjanjian.

Pada dasarnya walaupun perjanjian antara debitor dan kreditor dibuat dengan perjanjian di bawah tangan tetapi selanjutnya terhadap perjanjian kredit tersebut dilakukan

penandatungannya di hadapan Notaris, setelah para pihak dijelaskan maksud dari isi akta tersebut, sehingga dapat dikatakan bahwa legalisasi yang dilakukan Notaris terhadap akta perjanjian kredit di bawah tangan tersebut dapat diterima sebagai bukti yang kuat, yang sebenarnya isinya telah disetujui oleh pihak debitor.

Akibat dari legalisasi tersebut maka secara prinsip hukum sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris akta tersebut memiliki kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat, tindakan legalisasi tersebut tidak merubah akta di bawah tangan menjadi akta otentik, akta tersebut tetap akta di bawah tangan, dengan kekuatan pembuktian yang lebih baik dari pada akta perjanjian kredit di bawah tangan yang tidak dilegalisasi .

Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) Undang-undang nomor : 40 tahun 2004, tentang Jabatan Notaris dalam hal melegalisasi akta dibawah tangan, Notaris “mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus” sedangkan mengenai pelaksanaannya tidak diatur secara rinci. Dalam praktek hampir semua Notaris, tidak menggunakan ketentuan Pasal tersebut alasan Notaris tersebut mereka tidak mau ambil resiko untuk mengesahkan tanda tangan para pihak karena sering kali terjadi pemalsuan tanda tangan sehingga dalam pembuatan legalisasi

Notaris menyebutkan “telah membacakan isi akta dan melihat para pihak membubuhkan tandatangan”<sup>64</sup>. Hal tersebut dipertegas oleh pengurus Ikatan Notaris Indonesia (INI) Jawa Tengah berdasarkan kesepakatan organisasi profesi hal tersebut diatas dapat dilakukan.<sup>65</sup>

Berdasarkan observasi penulis di Bank Tabungan Negara cabang Semarang legalisasi yang dilakukan dalam akta perjanjian kredit tidak memenuhi ketentuan, seharusnya akta perjanjian kredit tersebut dijelaskan dan dibacakan isi aktanya kemudian ditandatangani oleh para pihak dihadapan notaris tetapi dalam praktek para pihak membaca sendiri isi akta perjanjian kredit tersebut dan menandatangani sendiri tanpa notaris.

#### **4.2.3 Cakupan Hasil Penelitian**

Akta jual beli tanah dan bangunan, surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dan akta pengakuan hutang merupakan akta otentik. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris merupakan akta otentik, dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana

---

<sup>64</sup> Muhammad Hafidh, SH, Kiagus Daud,SH,MKN dan Wiwik Suhartiwi, SH, Notaris Semarang, wawancara tanggal 6-11 Februari 2008

<sup>65</sup> Suyanto, SH, Ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI) Jawa Tengah, wawancara tanggal 11 Februari 2008

dimaksud dalam Pasal 1868 K.U.H. Perdata. Akta otentik mengandung beberapa unsur yaitu :

**1. akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan Pegawai dan Pejabat Umum yang ditunjuk oleh Undang-undang.**

Akta otentik dapat dibedakan menjadi akta otentik yang dibuat “oleh” Pegawai/Pejabat Umum, dan akta otentik yang dibuat “dihadapan” pegawai/Pejabat Umum.

Suatu akta yang dibuat ‘oleh” pejabat umum, merupakan laporan suatu perbuatan atau kejadian resmi yang telah dilakukan “oleh’ pejabat umum, itu merupakan laporan suatu perbuatan atau kejadian resmi yang telah dilakukan oleh Pejabat Umum yang bersangkutan misalnya akta Notaris yang dibuat di dalam Rapat Umum Para pemegang Saham suatu Perseroan Terbatas. Dikatakan “oleh” disini karena inisiatif dari isi akta itu tidak datang dari orang-orang yang beritakan tentang sesuatunya dalam akta itu, tetapi pejabat umum tersebut menerangkan, menguraikan sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihatnya disaksikan, dilakukan oleh Pembuatan Akta itu yakni Pejabat umum itu sendiri, didalam menjalankan jabatannya dan akta yang dibuat sedemikian itu dan yang memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinamakan akta pejabat atau Relas Akta.

Sedangkan akta yang dibuat “dihadapan” pejabat umum, itu merupakan suatu laporan sesuatu perbuatan atau kejadian yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan dan atas permintaan para pihak yang bersangkutan, pejabat umum mendengarkan apa yang bersangkutan, atau diceritakan dan yang dikehendaki atau melakukan perbuatan oleh kedua belah pihak, yang sengaja datang menghadap itu agar keterangan itu atau perbuatan yang dikehendaki itu dinyatakan, diwujudkan serta dikonstatir oleh pejabat umum dalam suatu akta.

**2. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.**

Mengenai bentuk dari akta otentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam Undang-undang, tetapi yang ditentukan secara tegas adalah isi dari akta otentik. Akta-akta otentik yang dibuat oleh para pejabat pembuat akta menurut hukum public, seperti vonis hakim, proses verbal yang dibuat oleh juru sita, dan lain-lain, mempunyai bentuk beragam, hanya saja isi atau hal-hal apa saja yang dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangannya.



**3. Pegawai umum oleh dan atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.**

Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh seorang pejabat umum yang membuat suatu akta otentik, maka seorang pejabat umum itu hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatan di dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu berwenang. Jadi jika suatu akta dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang tidak berwenang untuk itu, melainkan hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan jika para pihak telah menandatangani, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1869 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

Suatu akta, yang karena berkuasa atau tidak cakupnya dalam pejabat, oleh karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan, jika ia ditanda tangani oleh para pihak.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian hukum yang sempurna, maksudnya adalah apa yang tertulis di dalam akta itu harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Kegunaan akta otentik adalah untuk kepentingan pembuktian dalam suatu peristiwa hukum guna mendapatkan suatu kepastian hukum.

Akta otentik dengan demikian juga pada akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yakni :

### **1. Kekuatan pembuktian lahiriah / luar**

Menurut Pitlo, kekuatan bukti lahiriah artinya bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, diperlakukan sebagai akta sampai terbukti sebaliknya. Senada dengan pendapat dari Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH yang menyatakan bahwa kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya yaitu bahwa suatu yang tampaknya (dan lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

Pada pembuktian luar akta otentik berlaku *asas acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi persyaratan yang ditentukan, maka akta dimaksud sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Sehingga tanda tangan pejabat dalam akta yang bersangkutan dianggap asli sampai terbukti sebaliknya.

### **2. Kekuatan pembuktian formal**

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam *tulisan* itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari

itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya didalam menjalankan jabatannya itu.

Dalam arti formal sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan *kebenaran* dari apa yang disaksikan yakni apa yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Sedangkan mengenai akta partij, akta itu membuktikan dan memberikan jaminan tentang kebenaran / kepastian tanggal dan akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir, dan tempat di mana akta itu dibuat serta kebenaran bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dan keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri.

### **3. Kekuatan pembuktian material**

Kekuatan pembuktian materil memberikan kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang suatu peristiwa bahwa pejabat atau para pihak meyakini dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.

Kekuatan pembuktian material terhadap akta otentik harus dianggap benar, apabila para pihak itu betul sudah menghadap kepada pejabat umum (notaris), pada hari, tanggal yang disebutkan dalam akta, dan mereka sudah menerangkan apa yang dituliskan dalam akta yang mana terhadap apa yang diterangkan pada akta itu adalah benar.

Akta-akta yang dibuat dihadapan Notaris, mempunyai kekuatan pembuktian materiil oleh karena peristiwa atau perbuatan hukum yang dinyatakan oleh para pihak dan dikonstatir oleh Notaris dalam akta itu adalah benar-benar terjadi dan akta Notaris sebagai akta otentik yang berupa akta para pihak, maka isi, keterangan dan ataupun perbuatan hukum yang tercantum di dalam akta itu berlaku terhadap orang-orang yang memberikan keterangan itu dan untuk keuntungan serta kepentingan siapa akta itu diberikan. Hal itu dapat dilihat pada bagian akhir setiap akta notaris yang biasanya berbunyi sebagai berikut:

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak :

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh para pihak, akta ini ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan saya Notaris.

Secara anatomis substansi akta Notaris terdiri atas beberapa bagian. Dalam Pasal 38 UUJN disebutkan bahwa setiap akta Notaris terdiri atas :

- d. Awal akta atau kepala akta;
- e. Badan akta; dan
- f. Akhir atau penutup akta.

**Awal akta atau kepala akta memuat :**

- e) Judul akta;
- f) Nomor akta;
- g) Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- h) Nama lengkap dan kedudukan Notaris.

**Badan akta memuat :**

- e) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- f) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- g) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- h) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

**Akhir atau penutup akta memuat :**

- e) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
- f) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penterjemahan akta apabila ada;
- g) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- h) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Berdasarkan Pasal 40 Undang-Undang Jabatan Notaris No.40 tahun 2004 bahwa setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain. Saksi harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah.
- b. Cakap melakukan perbuatan hukum
- c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta.
- d. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, dan
- e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

Saksi harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap. Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta. Mengenai pembacaan akta dalam Pasal 44 UUJN disebutkan sebagai berikut

5. Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.
6. Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta.
7. Akta, apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskan, akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi, ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.
8. Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Dari hasil penelitian penulis, terhadap akta-akta otentik yang dibuat dalam KPR BTN penjelasan mengenai pelaksanaannya beberapa notaris, tidak dijelaskan dalam akta seperti akta tidak dibacakan oleh notaris melainkan debitur membacanya sendiri kemudian notaris hanya menerangkan secara kolektif tanpa kehadiran saksi-saksi tetapi dalam akta

tertulis bahwa akta dibacakan oleh notaris dihadapan para pihak dan saksi-saksi. Contoh akhir akta yang umum dilakukan oleh Notaris dalam KPR BTN sebagai berikut :

----- **DEMIKIANLAH A K T A I N I** -----

– Dibuat sebagai minit dan diresmikan di Semarang, pada hari, tanggal, -- bulan dan tahun tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh : ----

1. Nona **RISA AULIA, Sarjana Hukum**, lahir di Demak, pada tanggal-- sembilan April seribu sembilanratus delapa puluh satu (9-4-1981),----- Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Semarang, ----- Jalan Prampelan, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 04, Kelurahan --- Prampelan, Kecamatan Sayung, pemegang Kartu Tanda Penduduk--- Nomor : 0391/02140/042006; -----

6. Nona **SINTIA WARDANI, Sarjana Hukum**, lahir di sidodadi, ----- pada - tanggal tigapuluh Juni seribu sembilanratus delapanpuluh empat (30-6-1984), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal----- di Semarang, Jalan Gergaji Pelem, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Mugassari, Kecamatan Semarang Selatan, ----- pemegang Kartu Tanda- Penduduk nomor : 33.7407.700684.0003; ----

– Kedua-duanya asisten saya, Notaris, sebagai saksi-saksi.-----

– Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka seketika akta ini ditandatangani oleh para ----- penghadap, saksi-saksi dan saya Notaris.-----



Seharusnya apabila akta tersebut dibaca sendiri oleh para  
penghadap, maka Notaris pada akhir akta tersebut harus menjelaskannya.

Contoh akhir aktanya sebagai berikut :

----- **DEMIKIANLAH A K T A I N I** -----

– Dibuat sebagai minit dan diresmikan di Semarang, pada hari, tanggal, --  
bulan dan tahun tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh : ---

1. Tuan **BAMBANG, Sarjana Hukum**, lahir di Demak, pada tanggal--  
sembilan April seribu sembilanratus delapa puluh satu (9-4-1981),----  
Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Semarang, -----  
Jalan Prampelan, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 04, Kelurahan ---  
Prampelan, Kecamatan Sayung, pemegang Kartu Tanda Penduduk---  
Nomor : 0391/02140/042006; -----

7. Tuan **HARTONO DARUS, Sarjana Hukum**, lahir di sidodadi, -----  
pada - tanggal tigapuluh Juni seribu sembilanratus delapanpuluh empat  
(30-6-1984), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal-----  
di Semarang, Jalan Gergaji Pelem, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga  
006, Kelurahan Mugassari, Kecamatan Semarang Selatan, -----  
pemegang Kartu Tanda- Penduduk nomor : 33.7407.700684.0003; ----

– Kedua-duanya asisten saya, Notaris, sebagai saksi–saksi.-----

– Segera setelah akta ini dibaca sendiri, dipahami dan dimengerti oleh -  
para penghadap dan saksi–saksi, maka seketika akta ini diparaf dan ---  
ditandatangani oleh para penghadap, saksi–saksi dan saya Notaris. -----

Sedangkan apabila akta tersebut hanya dijelaskan kepada para  
pihak maka seharusnya akhir aktanya adalah sebagai berikut :

-----**DEMIKIANLAH A K T A I N I**-----

– Dibuat sebagai minit dan diresmikan di Semarang, pada hari, tanggal, --  
bulan dan tahun tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh : ----

1. Nona **SILVI, Sarjana Hukum**, lahir di Demak, pada tanggal-----  
sembilan April seribu sembilanratus delapa puluh satu (9-4-1981),-----  
Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Semarang, -----  
Jalan Prampelan, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 04, Kelurahan ---  
Prampelan, Kecamatan Sayung, pemegang Kartu Tanda Penduduk---  
Nomor : 0391/02140/042006; -----
  8. Tuan **ZULFAHMI, Sarjana Hukum**, lahir di sidodadi, -----  
pada tanggal tigapuluh Juni seribu sembilanratus delapanpuluh empat  
(30-6-1984), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal-----  
di Semarang, Jalan Gergaji Pelem, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga  
006, Kelurahan Mugassari, Kecamatan Semarang Selatan, -----  
pemegang Kartu Tanda- Penduduk nomor : 33.7407.700684.0003; ----
- Kedua-duanya asisten saya, Notaris, sebagai saksi–saksi.-----
- Segera setelah akta ini dijelaskan kepada para penghadap dan saksi–  
saksi, maka seketika akta ini diparaf dan ditandatangani oleh para-----  
penghadap, saksi–saksi dan saya Notaris. -----

#### **4.2.4 Manfaat akta pengakuan hutang walaupun sudah dibuat akta perjanjian kredit.**

Perjanjian kredit dalam KPR-BTN dibuat dalam bentuk baku  
maka akta perjanjian kredit di Bank Tabungan Negara termasuk akta

bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta (notaris) dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, sedangkan yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Mengenai akta perjanjian kredit di bawah tangan yang memuat perjanjian secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan / menyerahkan sesuatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sendiri oleh orang yang menandatangani (orang yang berutang), atau paling sedikit selain tanda tangan, harus ditulis sendiri oleh si penandatanganan (orang yang berutang) suatu persetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang berutang. Hal ini berarti apabila para pihak mengakui atau tidak menyangkal akan kebenaran apa yang tertulis dalam perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan akta resmi, akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian itu diwajibkan untuk membuktikan kebenaran tentang penandatanganan atau isi akta tersebut.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> R. Soegondo Notodisuryo, *op.cit.*, hal. 49.

Tindakan Bank Tabungan Negara menggunakan akta di bawah tangan disebabkan adanya tuntutan efisiensi dan biaya dalam pelayanan. Dengan pembuatan format materi / isi perjanjian kredit secara standar jelas akan memberikan kemudahan bagi perbankan untuk menganalisa dan menutupi kelemahan – kelemahan yang dapat saja timbul dikemudian hari yang disebabkan perkembangan dalam dunia hukum.

Mengenai akta perjanjian kredit di bawah tangan, ada yang perlu diketahui, yaitu kelemahan dari akta perjanjian kredit di bawah tangan antara lain :

- a. Apabila suatu saat nanti terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan diambil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan memungkiri tandatangannya, akan berakibat hilangnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut. Dalam Pasal 1877 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa, jika seseorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari pada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan. Oleh karena perjanjian ini dibuat hanya oleh para pihak, di mana formulirnya telah disediakan oleh bank, maka bukan tidak mungkin terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit. Bahkan bukan tidak mungkin, atas dasar pelayanan, penandatanganan perjanjian dilakukan

walaupun formulir perjanjian masih dalam bentuk blangko/kosong. Kelemahan ini pada akhirnya akan merugikan bank bila suatu saat berperkara dengan nasabahnya.

- b. Apabila akta perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan (aslinya) tersebut hilang karena sebab apapun, maka bank tidak memiliki arsip / file asli mengenai adanya perjanjian tersebut sebagai alat bukti. Hal ini akan membuat posisi bank akan menjadi lemah bila terjadi perselisihan.
- c. Kemungkinan terjadinya seorang debitur mengingkari atau memungkiri isi perjanjian adalah sangat besar. Hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit, form / blangkonya telah disiapkan bank, sehingga debitur dapat saja mengelak bahwa yang bersangkutan menandatangani blangko kosong yang berarti ia tidak tahu menahu tentang isi perjanjian tersebut.

Berdasarkan alasan tersebut, untuk memperkuat kedudukan kreditor maka pihak Bank Tabungan Negara membuat akta pengakuan hutang yang dibuat secara Notariil. Pengakuan hutang merupakan Grosse akta. Suatu Grosse Akta tidak lain adalah merupakan suatu salinan atau turunan akta Notaris yang diberi titel eksekutorial. Artinya salah satu salinan akta dengan kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Khusus Grosse Akta pengakuan hutang ini mempunyai kekuatan eksekutorial dan disamakan dengan

keputusan hakim. Oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasa menyita waktu lama dan memakan biaya yang besar. Sehingga apabila debitur wanprestasi pihak Bank akan mudah melakukan eksekusi tanpa harus melalui proses pengadilan. Jelas sekali manfaat akta pengakuan hutang yang dibuat secara notariil walaupun sudah ada akta perjanjian kredit dibawah tangan.<sup>67</sup>

Sebenarnya perjanjian kredit dapat dibuat dalam satu akta saja yaitu dengan akta perjanjian kredit atau akta pengakuan hutang yang dibuat secara notariil, karena inti atau maksud dari perjanjian tersebut sama-sama mengakui adanya suatu hutang. Adanya pemisahaan antara perjanjian kredit dibawah tangan dengan akta pengakuan hutang Notariil merupakan tindakan pemborosan dari pihak bank. Seharusnya pihak bank (kreditor) dapat menghemat biaya dalam pembuatan akta dengan dibuatnya salah satu akta tersebut. Dalam hal ini notaris sebagai pihak yang mengerti mengenai hukum, seharusnya dapat memberi masukan kepada pihak bank tetapi dalam prakteknya Notaris mengikuti keinginan pihak Bank.

Pada intinya dalam perjanjian KPR-BTN dapat dilakukan dengan satu akta yaitu akta pengakuan hutang, tetapi prakteknya notaris dalam

---

<sup>67</sup> Achmad Chaerul, assitant manager Bank Tabungan Negara, wawancara tanggal 11 Pebruari 2008

KPR-BTN ini seperti telah distel atau diatur cara kerjanya. Sehingga notaris tidak dapat mengeluarkan pendapat. Lagipula dengan adanya pemisahan akta tersebutnya menguntungkan notaris.<sup>68</sup>

#### **4.2.5 Akibat Hukum Dari Akta-akta Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungn Negara**

Menurut ketentuan Pasal 1338 K.U.H. Perdata, perjanjian yang di buat secara sah, yaitu yang memenuhi syarat-syarat pasal 1320 K.U.H. Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya artinya pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia di anggap sama dengan melanggar Undang-Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa yang melanggar perjanjian ia akan mendapat hukuman seperti yang telah di tetapkan dalam Undang-Undang.

---

<sup>68</sup> Muhammad Hafidh, SH, Kiagus Daud,SH,MKN dan Wiwik Suhartiwi, SH, Notaris Semarang, wawancara tanggal 6-11 Februari 2008

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Dalam perkara perdata, hukuman bagi pelanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan Undang-Undang atas permintaan pihak lainnya. Menurut Undang-Undang, pihak yang melanggar Undang-Undang itu di haruskan membayar ganti kerugian (Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), perjanjiannya dapat di putuskan (*onbinding*, Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), menanggung beban resiko (Pasal 1237 ayat 2), membayar biaya perkara itu jika sampai diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR)<sup>69</sup>

Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak, perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan isi perjanjian tersebut harus memperoleh sepakat atau persetujuan pihak satu dari pihak yang lainnya. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang, perjanjian dapat di tarik kembali atau dibatalkan secara sepihak<sup>70</sup>

Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik Menurut Abdulkadir Muhammad, istilah “Itikad Baik” (*in good faith, te goeder trouw*) ada dua macam, yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan. Yang di maksud dengan itikad baik dalam Pasal

---

<sup>69</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1992. hal 97

<sup>70</sup> Ibid , hal 97



1338 ayat 3 K.U.H. Perdata, adalah pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan atau dalam artian, bahwa perjanjian itu harus berjalan di atas rel yang benar, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>71</sup> Dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, perlu diperhatikan juga “kebiasaan”. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1339 K.U.H. Perdata yang menyatakan, bahwa :

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian di haruskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

Dengan demikian, setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan undang-undang dan adat kebiasaan di suatu tempat, di samping kepatutan. Atas dasar Pasal ini, kebiasaan juga di tunjuk sebagai sumber hukum di samping undang-undang, sehingga kebiasaan itu ikut menentukan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian. Namun demikian, adat kebiasaan tidak boleh mengesampingkan atau menyingkirkan undang-undang, apabila ia menyimpang dari ketentuan undang-undang maka ketentuan undang-undang tetap berlaku (di menangkan).

Dalam KPR-BTN Akta Jual Beli tanah dan bangunan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Pengakuan Hutang

---

<sup>71</sup> *Ibid*, hal 99.

merupakan akta otentik salah satu syarat akta otentik menurut UUJN akta tersebut dibacakan oleh Notaris kepada para pihak. Dalam pembuatan akta akta dalam perjanjian kredit tersebut mengenai penjelasan pembacaan akta menurut Pasal 16 (1) UUJN mewajibkan kepada Notaris untuk “membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris” Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UUJN tersebut tidak wajib dilakukan berdasarkan Pasal 16 ayat (7) yaitu jika ‘penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris”, tetapi kenyataannya dalam praktek pembuatan akta-akta dalam KPR-BTN cabang Semarang Notaris tidak menawarkan hal tersebut kepada para pihak, walaupun faktanya Notaris hanya menjelaskan atau para pihak membaca sendiri tetapi tetap saja pada akhir akta Notaris menyatakan bahwa akta tersebut telah dibacakan dihadapan para pihak. Berdasarkan Pasal 84 dan 85 UUJN akta tersebut hanya mempunyai nilai pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum, sehingga dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Menurut pengurus Ikatan Notaris Indonesia (INI), akta-akta tersebut tetap akta otentik karena akta-akta tersebut dibuat

oleh pejabat yang berwenang yaitu notaris dan dinyatakan secara tegas pada akhir akta.<sup>72</sup>

Adanya penyimpangan disebabkan faktor efisiensi waktu, dalam sekali realisasi atau pelaksanaan perjanjian kredit jumlah debitor rata-rata diatas 20 (duapuluh) orang sehingga tidak mungkin untuk dibacakan atau dijelaskan orang perorang sehingga penjelasan akta-akta tersebut dilakukan secara kolektif<sup>73</sup> selain efisiensi waktu faktor lain yaitu dalam perjanjian kredit KPR-BTN obyek yang dijaminakan nilainya cukup kecil terlebih selama ini tidak ada masalah mengenai akta-akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT walaupun sebenarnya tidak sesuai prosedur.<sup>74</sup>

Bank Tabungan Negara cabang Semarang, pihak bank sudah mempunyai aturan sendiri dalam pelaksanaan KPR-BTN sehingga dalam pelaksanaan kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara berdasarkan aturan – aturan intern bank.<sup>75</sup> Walaupun dalam praktek terutama dalam pembuatan akta sering menyalahi aturan, tetapi karena selama ini belum pernah terjadi kasus atau masalah, sehingga hal tersebut menjadi kebiasaan bagi para pihak maka akibat hukumnya tetap mengikat bagi para pihak akta tersebut dan kekuatan pembuktiannya tetap sebagai akta otentik..

---

<sup>72</sup> Suyanto, SH Pengurus Ikatan Notaris Indonesia (INI) Jawa Tengah, wawancara tanggal 11Pebruari 2008

<sup>73</sup> Muhammad Hafidh, SH, Notaris/PPAT di Semarang, wawancara tanggal 4 Februari 2008

<sup>74</sup> Kiagus Daud,SH, Notaris/PPAT di Semarang, wawancara tanggal 8 Februari 2008

<sup>75</sup> Ratih, staf legal PT. Bank Tabungan Negara (persero), wawancara 6 Februari 2008

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian pada bab-bab terdahulu yang telah penulis paparkan, maka penulis dapat menarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

3. Pelaksanaan perjanjian kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Cabang Semarang

Pelaksanaan kredit ini dilaksanakan melalui penandatanganan perjanjian kredit. BTN akan memanggil pemohon untuk menghadap bersama dengan Developer untuk menandatangani Akta Perjanjian Kredit, Akta Jual Beli Rumah dan Tanah, dan Akta Pengakuan Hutang serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dimana akta - akta tersebut harus dibuat dengan akta otentik. Salah satu syarat akta otentik adalah dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang artinya setelah akta-akta tersebut dibuat maka akta-akta tersebut harus dibacakan dihadapan para pihak. Setelah penjelasan akta, dilakukan Penandatanganan di hadapan Notaris/PPAT oleh para pihak. Dengan penandatanganan tersebut, maka lahirlah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hak atas tanah beserta rumah beralih kepada debitur/ pemohon. Sejak penandatanganan perjanjian Kredit ini, maka lepaslah hubungan antara pemohon dengan Developer yang selanjutnya beralih hubungan hukum antara pemohon dengan Bank sampai pembayaran

lunas sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Jumlah kredit yang diterima oleh debitur/ pembeli rumah berdasarkan perjanjian kredit, akan dibayarkan oleh BTN kepada Developer sebagai pembayaran harga rumah atas nama pembeli / debitur.

Akta jual beli tanah dan bangunan, surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dan akta pengakuan hutang merupakan akta otentik. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris merupakan akta otentik, dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 K.U.H. Perdata. Sedangkan akta perjanjian kredit dibuat dibawah tangan.

Akta-akta otentik yang dibuat dalam KPR BTN penjelasan mengenai pelaksanaannya beberapa Notaris, akta tidak dibacakan oleh notaris melainkan debitur membacanya sendiri kemudian notaris hanya menerangkan secara kolektif tanpa kehadiran saksi-saksi tetapi dalam akta tertulis bahwa akta dibacakan oleh notaris dihadapan para pihak dan saksi-saksi. tidak dijelaskan dalam akhir akta seperti dalam praktek

#### **4. Akibat hukum dari perjanjian kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Cabang Semarang**

Menurut ketentuan Pasal 1338 K.U.H. Perdata, perjanjian yang di buat secara sah, yaitu yang memenuhi syarat-syarat pasal 1320 K.U.H. Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat

ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam KPR-BTN Akta Jual Beli tanah dan bangunan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Pengakuan Hutang merupakan akta otentik salah satu syarat akta otentik menurut UUJN akta tersebut dibacakan oleh Notaris kepada para pihak. Dalam pembuatan akta akta dalam perjanjian kredit tersebut mengenai penjelasan pembacaan akta menurut Pasal 16 (1) UUJN mewajibkan kepada Notaris untuk “membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris” tetapi kenyataannya dalam praktek pembuatan akta-akta dalam KPR-BTN cabang Semarang Walaupun faktanya Notaris hanya menjelaskan atau para pihak membaca sendiri tetapi tetap saja pada akhir akta Notaris menyatakan bahwa akta tersebut telah dibacakan dihadapan para pihak. Berdasarkan Pasal 84 dan 85 UUJN akta tersebut hanya mempunyai nilai pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum, sehingga dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Adanya penyimpangan dalam pelaksanaan perjanjian disebabkan faktor efisiensi waktu, dalam sekali realisasi atau pelaksanaan perjanjian kredit jumlah debitor rata-rata diatas 20 (duapuluh) orang sehingga tidak mungkin

untuk dibacakan atau dijelaskan orang perorang sehingga penjelasan akta-akta tersebut dilakukan secara kolektif selain itu faktor lain yaitu dalam perjanjian kredit KPR-BTN obyek yang dijaminkan nilainya cukup kecil terlebih selama ini tidak ada masalah mengenai akta-akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT walaupun sebenarnya tidak sesuai prosedur, tetapi karena selama ini belum pernah terjadi masalah dan sudah menjadi kebiasaan maka perjanjian tersebut masih tetap berlaku bagi para pihak.

## **5.2 Saran**

1. Sebaiknya bank lebih memperhatikan akta-akta yang dibuat dalam perjanjian KPR-BTN, terlebih mengenai syarat-syarat otentikitas suatu akta, agar pembuktian akta tersebut tidak berubah seperti akta dibawah tangan.
2. Bank seharusnya dapat menghemati biaya dalam pembuatan akta dengan tidak dipisahkannya akta perjanjian kredit dengan akta pengakuan hutang.
3. Notaris selaku pejabat umum yang diberi kepercayaan, mampu memberikan masukan-masukan kepada para pihak terutama pihak bank mengenai akta-akta dalam KPR-BTN.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Cet. VI. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung
- A.Qhom Syamsudin M.1985. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Liberty*. Yogyakarta
- Boedi Harsono, 2000. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksananya*, Jilid I, Hukum Tanah Nasional. Cet XVIII Djambatan. Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2002. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah.Djambatan*. Jakarta. Cet XV
- \_\_\_\_\_, 1996. *Apendiks Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan. Jakarta.
- Djaja S. Meliala, 1990. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT.Tarsito. Bandung
- Djoko Supadmo. *Tehnik Pembuatan Akta Seri 2B*. PT. Bina Ilmu Surabaya.
- Hadi Sutrisno.1993. *Metodologi Researche* Jilid I. Psikologi UGM. Yogyakarta.
- Hilman Hadi Kusuma. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*. Cv. Mandar Maju. Bandung.
- J.Satrio.1989. *Hukum Perjanjian Menurut KUHPerdata Indonesia*. Hersa. Purwokerto.
- Lexy J. Moleong. 1995. *Metode Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosda Karya. Bandung.
- \_\_\_\_\_,1996. *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*, Bagian 2. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Munir Fuady. 2001. *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. PT. Citra Aditya Bakti Bandung.
- MGS. Edy Putra Tje'Aman.1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Liberty.



- R. Wiryo Projudikoro.1996. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Cet. VI. Sumur Bandung.
- R. Setiawan.1994. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. PT. Bina Cipta. Bandung.
- R. Subekti.1992. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. PT. Intermedia. Jakarta.
- Ronny Hanintjo Soemitro.1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia.
- Sentosa Sembiring.2000. *Hukum Perbankan*. CV. Mandar Maju. Bandung.
- Tan Thong Kie. 2000. *Studi Notariat Dan Serba – Serbi Praktek Notaris*. Ichtar Baru Van Hoeve. Jakarta
- Thomas Suyanto, dkk.1999.*Dasar – Dasar Perkredian*. Edisi IV. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.

## **B. PERUNDANG-UNDANGAN**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan Dan Pemukiman.
- Undang-Undang No.10 Tahun 1998, Tentang Perbankan.
- Undang-Undang No.30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris.

