



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERJANJIAN KREDIT INVESTASI PERBANKAN DITINJAU DARI ASAS-ASAS
DALAM PERJANJIAN
(Studi Kasus Perjanjian Kredit Investasi PT. Bank UOB Buana)**

TESIS

**Dewika Shafira, S.H.
0906652583**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JAKARTA
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERJANJIAN KREDIT INVESTASI PERBANKAN DITINJAU DARI ASAS-ASAS
DALAM PERJANJIAN
(Studi Kasus Perjanjian Kredit Investasi PT. Bank UOB Buana)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Dewika Shafira, S.H.

0906652583

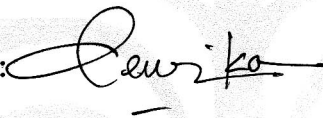
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JAKARTA
JANUARI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Dewika Shafira, S.H.

NPM : 0906652583

Tanda Tangan : 

Tanggal : 18 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Dewika Shafira, S.H.

NPM : 0906652583

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Perjanjian Kredit Investasi Perbankan Ditinjau dari
Asas-asas Dalam Perjanjian (Studi Kasus Perjanjian
Kredit Investasi PT. Bank UOB Buana)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H (

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 18 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik. Penulisan ini dilakukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Adapun judul dari penulisan tesis ini adalah **PERJANJIAN KREDIT INVESTASI PERBANKAN DITINJAU DARI ASAS-ASAS DALAM PERJANJIAN (Studi kasus Perjanjian Kredit Investasi PT. Bank UOB Buana).**

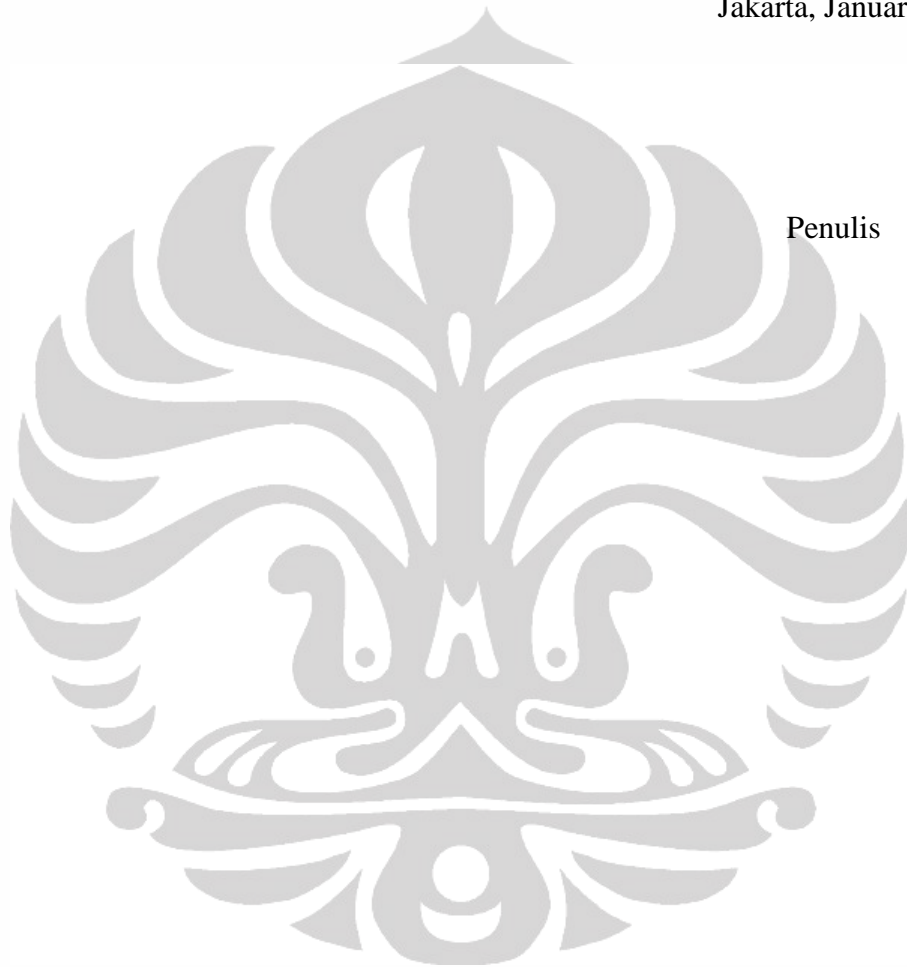
Dalam kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang membantu dalam penulisan tesis ini, khususnya kepada :

1. Ibu Arikanti Natakusumah, SH., selaku pembimbing penulis yang telah banyak membantu dan membimbing penulis serta memberikan masukan-masukan bagi penulis.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Para dosen dan staf pengajar di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia selama penulis menimba ilmu.
4. Para petugas sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan petugas perpustakaan Universitas Indonesia yang telah membantu kelancaran penulis dalam menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan tesis ini.
5. Kedua orang tua, kakak, serta adik penulis yang turut membantu serta memberikan dukungan yang besar bagi penulis.
6. Teman-teman penulis yang telah memberikan dukungan dan masukan kepada penulis.
7. Seluruh pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna, untuk itu penulis menghargai setiap kritik dan masukan yang akan membawa tesis ini menjadi lebih baik dan dapat bermanfaat bagi pihak lain terutama bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, Januari 2012

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dewika Shafira, S.H.

NPM : 0906652583

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Perjanjian Kredit Investasi Perbankan Ditinjau dari Asas-asas Dalam Perjanjian (Studi kasus Perjanjian Kredit Investasi PT. Bank UOB Buana).

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 18 Januari 2012

Yang Menyatakan,



(Dewika Shafira, S.H.)

ABSTRACT

Name : Dewika Shafira
Study Program : Notary
Title : Investment Banking Credit Agreement Judging from the principles of the Treaty (Case studies Investment Credit Agreement PT.Bank UOB Buana)

Investment credit is a medium-term credit or long-term given by the bank to the debtor to make an investment or capital investment. Lending is given in the form of credit agreement between the bank and the debtor. In the practice, given credit agreement clauses have been prepared previously. The research discuss about how to implement free contract in credit investment and whether the investment banking credit agreement meets the terms of the agreement, and the role of notaries in making an investment loan agreement. Research results from the data that the credit agreement in accordance with the principle of freedom of contract and meet the legitimate agreement in general terms as well as the notary plays a role in making the investment because of the credit agreement as a notary public official authorized to make an authentic deed. Deed made by a notary has the power compared to under hand. In creating the loan agreement whose contents have been determined by either party, the bank pay more attention to the needs of debtors and negotiate with the debtor that the debtor is not harmed and the notary in making an investment loan agreement should explain the content and intent of the credit agreement so that the debtor made the investment understand exactly what are the rights and obligations as well as its legal effect. This research is a normative juridical research. The data used are the primary data and secondary data that are processed in aq qualitative way.

Keywords : Credit Investment Agreement

ABSTRAK

Nama : Dewika Shafira
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Perjanjian Kredit Investasi Perbankan Ditinjau dari asas-asas Dalam Perjanjian (Studi kasus Perjanjian Kredit Investasi PT. Bank UOB Buana).

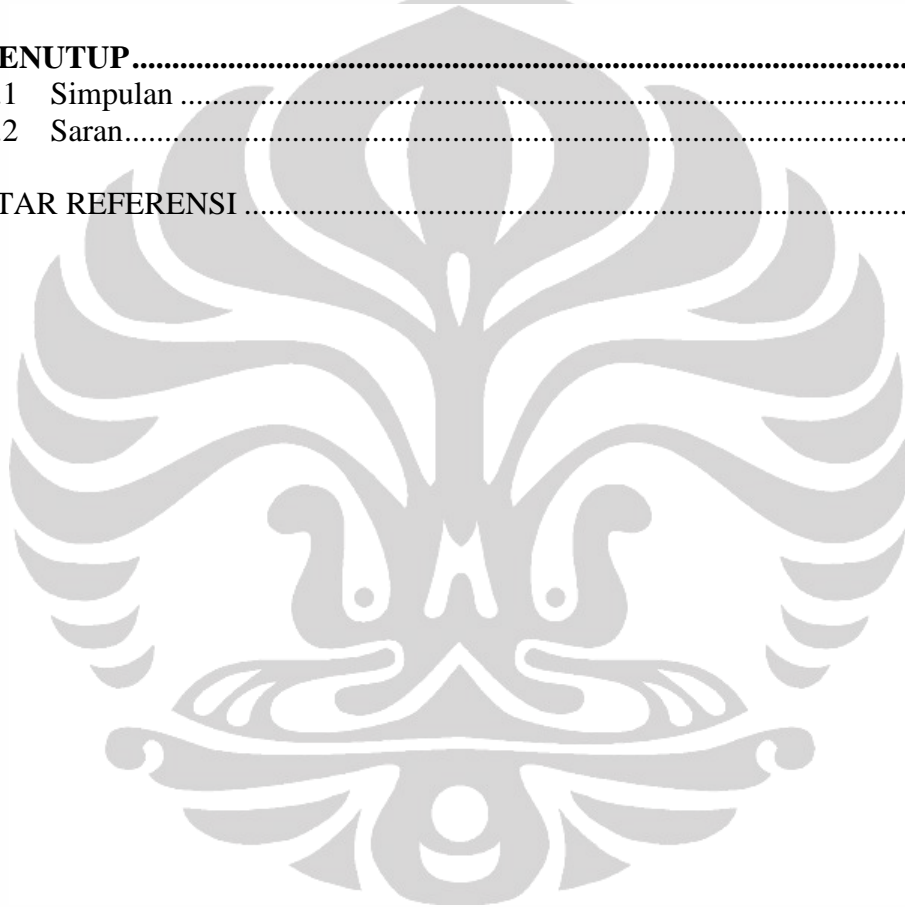
Kredit investasi adalah kredit jangka menengah atau jangka panjang yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk melakukan investasi atau penanaman modal. Pemberian kredit ini dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit antara bank dengan debitur. Dalam praktek perjanjian kredit menggunakan perjanjian baku yang klausulanya telah disusun sebelumnya. Penelitian ini membahas bagaimanakah penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit investasi perbankan, dan apakah perjanjian kredit investasi perbankan memenuhi syarat-syarat perjanjian, serta peran notaris dalam membuat perjanjian kredit investasi. Dari hasil penelitian didapat data bahwa perjanjian kredit sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian, dan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada umumnya serta notaris berperan dalam pembuatan perjanjian kredit investasi karena notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dibandingkan dengan akta di bawah tangan, oleh karena itu bank memilih membuat perjanjian kredit secara notariil dibandingkan dengan di bawah tangan. Dalam membuat perjanjian kredit yang isinya telah ditentukan oleh salah satu pihak, pihak bank dapat lebih memperhatikan kepentingan debitur dan melakukan negosiasi dengan pihak debitur agar debitur tidak dirugikan dan notaris dalam membuat akta perjanjian kredit investasi sebaiknya menjelaskan isi dan maksud dari perjanjian kredit investasi dibuat sehingga debitur mengerti betul apa saja hak dan kewajiban serta akibat hukumnya. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diolah secara kualitatif.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit Investasi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	6
1.3 Metode Penelitian.....	6
1.4 Sistematika Penulisan	7
2. TINJAUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT	
 INVESTASI PERBANKAN.....	9
2.1 Perjanjian Pada Umumnya.....	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian	9
2.1.2 Syarat-syarat Perjanjian	12
2.2 Perkreditan pada Umumnya.....	14
2.2.1 Pengertian Kredit	14
2.2.2 Unsur-unsur Kredit.....	14
2.2.3 Jenis-jenis Kredit.....	16
2.2.4 Syarat-syarat Pemberian Kredit	18
2.2.5 Jaminan Kredit	21
2.3 Perjanjian Kredit	24
2.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit	24
2.3.2 Perjanjian Kredit Merupakan Perjanjian Pendahuluan	25
2.3.3 Fungsi Perjanjian Kredit	26
2.3.4 Bentuk Perjanjian Kredit.....	26
2.3.5 Jenis-jenis Perjanjian Kredit	27
2.3.6 Isi Perjanjian / Pengikatan Kredit	28
2.3.7 Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	29
2.4 Kredit Investasi	30
2.4.1 Pengertian Kredit Investasi	30
2.4.2 Jangka Waktu Kredit Investasi.....	30
2.4.3 Golongan Kredit Investasi	31
2.4.4 Suku Bunga Kredit Investasi.....	31
2.4.5 Jaminan Kredit Investasi.....	31
2.4.6 Sifat Kredit Investasi.....	31
2.5 Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	32

2.5.1 Pengertian Notaris.....	32
2.5.2 Pengangkatan Notaris.....	33
2.5.3 Kewajiban Notaris.....	34
2.5.4 Larangan Notaris.....	35
2.5.5 Akta Otentik dengan Akta Dibawah Tangan	36
2.5.6 Akta Notariil.....	41
2.6 Perjanjian Kredit Investasi Perbankan Ditinjau dari Asas-asas Dalam Perjanjian.....	44
2.6.1 Subjek Hukum Dalam Perjanjian Kredit Investasi	44
2.6.2 Prosedur Pemberian Kredit Investasi Oleh Bank UOB Buana	45
2.6.3 Notaris dalam Perjanjian Kredit Investasi.....	55
3. PENUTUP.....	59
3.1 Simpulan	59
3.2 Saran.....	60
DAFTAR REFERENSI	61



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap orang yang memiliki usaha pasti memerlukan dana yang cukup untuk membiayai usahanya agar dapat terus berjalan dan dapat semakin ditingkatkan. Dana ini diperlukan untuk pembiayaan operasional usahanya karena dalam keseharian suatu usaha dipengaruhi oleh banyak hal seperti kenaikan harga bahan baku, membayar gaji karyawan atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi dan adanya kemungkinan untuk perluasan suatu usaha.

Lembaga perbankan memiliki peranan yang sangat penting dalam dunia usaha. Lembaga ini merupakan lembaga yang dapat memberikan bantuan keuangan kepada pihak-pihak yang membutuhkan.

Bantuan keuangan yang diperoleh dari lembaga perbankan dapat berupa perkreditan. Banyak jenis kredit yang ditawarkan oleh lembaga perbankan dan kredit ini dapat digunakan untuk keperluan usaha. Salah satu kredit yang digunakan untuk keperluan usaha adalah kredit investasi.

Kredit investasi merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai pembelian aktiva tetap (misalnya tanah, bangunan, mesin, kendaraan) untuk memproduksi barang dan jasa utama yang diperlukan guna relokasi, ekspansi, modernisasi usaha atau pendirian usaha baru dan biasanya jangka waktu kredit lebih dari satu tahun.¹ Berdasarkan sektor pemberiannya kredit

¹ Abu Mujahid, "Pengertian Kredit," <http://isbs.wordpress.com/2007/11/13/anuitas-angsuran-tetap/>, diunduh 13 Juli 2011.

ini lebih banyak ke arah konstruksi, kelistrikan, jalan tol, perdagangan, hotel dan restoran.²

Berdasarkan survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia, menyebutkan pemberian kredit perbankan pada semester dua ini kredit investasi masih dominan. Sebelumnya, bank sentral mencatat pertumbuhan kredit investasi sebesar 29% sedangkan kredit modal kerja 24,8% dan kredit konsumsi 17,8%.³ Terhadap hasil survei tersebut menurut Ryan Kiryanto yang merupakan salah satu senior PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk menilai, terkadang proyeksi ekspansi kredit meleset dari realisasi karena dipengaruhi banyak faktor, terutama ekonomi yang melemah.⁴

Adanya tekanan dari krisis global yang terjadi, kredit merupakan salah satu usaha pokok bank yang mempunyai pengaruh yang penting dalam perekonomian. Dalam memberikan kredit banyak bank yang memilih berhati-hati. Kehati-hatian itu yang membuat pertumbuhan kredit investasi lebih pelan dari kredit lainnya.

Adanya lembaga perbankan yang berfungsi sebagai pengumpul dana dan penyalur dana masyarakat, masyarakat dimudahkan dalam mendapatkan bantuan terutama modal untuk keperluan usaha.

Bantuan dari bank yang sering disebut sebagai kredit ini, menurut pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

² Tomi Sujatmiko, “2009, Kredit Invesatsi Diprediksi Meningkat,” <http://ekonomy.okezone.com/index.php/ReadStory/2009/01/21/277/185048/2009>, diunduh 21 Juli 2011.

³ Nina Dwiantika, “BI Optimis Pertumbuhan Kredit Bank di Atas RBB23%-24%,” <http://keuangan.kontan.co.id/v2/read/keuangan/72932/BI-optimis-pertumbuhan-kredit-bank-di-atas-RBB-23-24>, diunduh 15 Juli 2011.

⁴ Tomi Sujatmiko, “2009, Kredit Invesatsi Diprediksi Meningkat,” paragraf 4.

Pemberian kredit oleh pihak bank biasanya didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tertentu. Tidak setiap permohonan kredit yang diajukan akan dikabulkan oleh bank. Dalam memberikan kredit, bank harus memperoleh data atau informasi yang benar dan selengkapnyanya dari pemohon kredit.⁵

Bank baru akan memberikan kredit kalau ia benar-benar yakin bahwa penerima kredit atau debitur sanggup mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Setiap pemberian kredit yang disepakati oleh bank dituangkan dalam bentuk perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁶

Perjanjian terjadi berdasarkan suatu kesepakatan antara kedua pihak. Namun dewasa ini banyak perjanjian yang isinya ditentukan secara sepihak. Salah satu contohnya adalah perjanjian kredit perbankan.

Perjanjian kredit menurut Mariam Darus adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan antara keduanya. Penyerahan uang bersifat riil, pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Ketentuan yang berlaku dalam perjanjian kredit adalah ketentuan yang ditentukan sendiri oleh para pihak dan ketentuan umum dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.⁷

Dalam praktek perbankan, pada umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan perjanjian baku atau standard contract yang klausulanya telah disusun sebelumnya. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya (dalam transaksi

⁵ Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 1995), hal 129.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hal 1.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991), dikutip oleh Sri Turatmiyah, "Studi SKMHT Dalam Perjanjian KPR-BTN", <http://mhugm.wikidot.com/artikel:001>, diunduh 21 Juli 2011.

perbankan adalah bank yang bersangkutan) dan pihak lain (dalam transaksi adalah nasabah dari bank tersebut) pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.⁸ Biasanya isinya tidak dibicarakan terlebih dahulu dengan debitur. Pihak bank telah menyediakan suatu blanko perjanjian kredit dan kepada debitur hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat tersebut atau tidak. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka debitur berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, akan tetapi jika debitur menolak maka ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut (*take it or leave it*). Ini berarti kedudukan bank sebagai kreditur lebih kuat dari nasabah debitur karena debitur tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian tersebut.

Perjanjian kredit perbankan tidak mempunyai suatu bentuk tertentu karena tidak ditentukan oleh undang-undang. Ini menyebabkan perjanjian kredit antar bank yang satu dengan yang lain tidak sama, karena disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing bank. Akan tetapi perjanjian kredit bank dibuat dalam bentuk tertulis baik secara notariil maupun dibawah tangan.⁹

Mengingat kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, bank lebih memilih membuat perjanjian kredit secara notariil. Untuk itu dalam membuat perjanjian kredit peran notaris sangatlah dibutuhkan untuk membuat akta otentik perjanjian kredit perbankan. Jasa notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik dibutuhkan guna menjamin kebenaran dari isi yang dituangkan dalam perjanjian kredit perbankan tersebut supaya secara publik kebenarannya tidak diragukan lagi.

Di dalam Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini, yang kemudian dalam

⁸ Doni Norbianto, "Perjanjian Baku... Dapatkah digunakan untuk setiap Perjanjian Kredit?," <https://semarangmicrobankingconsultant.wordpress.com/2010/12/15/perjanjian-baku%E2%80%A6dapatkah-digunakan-untuk-setiap-perjanjian-kredit/>, diunduh 21 Juli 2011.

⁹ *Ibid*,

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa 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.

Dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yang dimaksud dengan pejabat umum di sini adalah notaris yang berwenang membuat akta otentik terhadap perjanjian-perjanjian dalam bidang perdata.

Kedudukan notaris adalah sebagai fungionaris dalam masyarakat karena ditugaskan untuk melayani masyarakat, dengan tidak berpihak kepada pihak manapun yang ada dalam suatu perjanjian.

Adanya perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris diharapkan dapat memberikan keamanan bagi pihak bank mengingat pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung resiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank tetapi perjanjian tersebut juga dapat merugikan debitur peminjam dana dengan adanya klausula-klausula yang memberatkan.

Berdasarkan latar belakang masalah ini, penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana penerapan asas-asas perjanjian dalam perjanjian kredit serta peran notaris dalam menjalankan fungsinya untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membuat suatu akta notarial perjanjian kredit sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada serta kebutuhan masyarakat pada saat ini. Maka penulis memilih judul **“PERJANJIAN KREDIT INVESTASI PERBANKAN DITINJAU**

DARI ASAS-ASAS DALAM PERJANJIAN (Studi Kasus Perjanjian Kredit Investasi PT. Bank UOB Buana)”

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang seperti yang penulis uraikan sebelumnya, penulis mengidentifikasi beberapa pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penerapan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian kredit investasi?
2. Apakah perjanjian kredit investasi perbankan memenuhi syarat-syarat perjanjian?
3. Mengapa notaris diperlukan dalam pembuatan akta perjanjian kredit investasi perbankan?

1.3 Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersifat yuridis-normatif. Metode penelitian dilakukan untuk mendapatkan data yang diperlukan dengan cara membaca, mengutip dan menganalisa mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan objek penelitian ini yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tipe penelitian hukumnya adalah bersifat evaluatif yaitu penelitian yang menjabarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam teori hukum tentang berlakuknya perjanjian kredit perbankan.

Data yang dipergunakan dalam penyusunan penulisan ini adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang bersangkutan dan data sekunder diperoleh melalui literatur-literatur kepustakaan.

Adapun alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah:

1. Studi kepustakaan
 - a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan, instrument-instrumen hukum

nasional maupun internasional dan seterusnya, yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan yaitu antara lain Undang-undang nomor 10 tahun 1998 jo Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 22/6/UKU 1990 tentang Kredit Investasi, Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2001 tanggal 18 Juni 2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah, Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

- b. Bahan hukum sekunder yaitu dengan menggunakan bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer yaitu buku-buku dan literatur-literatur.
 - c. Bahan hukum tersier yaitu kamus mengenai istilah-istilah hukum sebagai penunjang untuk mendapatkan data mengenai masalah yang akan dibahas.
2. Wawancara adalah salah satu dari alat pengumpul data yang menggali secara mendalam dengan tujuan untuk mendapatkan informasi atau data guna mendukung serta memperoleh pengetahuan tentang topik yang akan dibahas. Dalam hal ini penulis mengadakan wawancara dengan pihak dari PT. Bank UOB Buana untuk memperoleh data atau fakta yang benar-benar terjadi dalam praktek.

Analisis Data yang digunakan dalam membahas permasalahan, data dan informasi yang ada akan diolah secara kualitatif untuk memperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

1.4 Sistematika Penulisan

Agar dapat memberikan uraian yang teratur dan memudahkan untuk mengetahui hubungan antara bagian-bagian dalam penulisan tesis ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan yang terdiri dari tiga bab yaitu:

BAB 1: PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini merupakan pengantar untuk memasuki bab-bab selanjutnya yang menjelaskan hal-hal yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan. Bab ini dibagi menjadi empat sub bab. Sub bab pertama menguraikan mengenai latar belakang masalah, sub bab kedua mengenai pokok permasalahan, sub bab ketiga mengenai metode penelitian, sub bab keempat mengenai sistematika penulisan.

BAB 2: TINJAUAN UMUM MENGENAI KREDIT INVESTASI PERBANKAN

Bab kedua ini merupakan tinjauan teori dan analisis pembahasan penelitian yang terdiri dari enam sub bab. Sub bab pertama membahas tinjauan umum mengenai perjanjian pada umumnya, sub bab kedua membahas mengenai tinjauan umum perkreditan pada umumnya, sub bab ketiga membahas mengenai pengertian perjanjian kredit, sub bab keempat tinjauan umum tentang kredit investasi, sub bab kelima mengenai tinjauan umum tentang notaris dan sub bab terakhir mengenai analisis perjanjian kredit ditinjau dari asas-asas dalam perjanjian.

BAB 3: PENUTUP

Bab ketiga ini merupakan penutup. Pada bab ini berisikan simpulan dan saran penulis terhadap pembahasan yang dilakukan.

BAB 2

TINJAUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT INVESTASI PERBANKAN

2.1 Perjanjian Pada Umumnya

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang dapat dituangkan secara tertulis atau dapat diucapkan secara lisan. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁰ Pengertian perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diatur dalam pasal 1313 yang berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Berdasarkan perjanjian tersebut timbulah hubungan diantara orang-orang atau subyek hukum yang mengadakan perjanjian tersebut dan hubungan tersebut dinamakan perikatan, yakni “Suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.¹¹

Dengan demikian perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.¹² Dari suatu

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal 1.

¹¹ *Ibid*,

¹² *Ibid*,

hubungan hukum tersebut menjadi dasar atau lahirnya suatu perikatan adalah perjanjian dan undang-undang, hal ini dijelaskan dalam pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

Berdasarkan peristiwa hubungan hukum tersebut pihak yang berhak menuntut sesuatu dalam perikatan dinamakan kreditur, dan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut dinamakan debitur. Perhubungan antara dua orang atau lebih tersebut adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si berpiutang dapat menuntutnya di depan hakim.

Hubungan hukum dari para pihak yang melakukan perjanjian dalam hukum perjanjian menganut beberapa asas antara lain:¹³

1. Asas Konsensualitas

Asas Konsensualitas dapat ditemukan pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat yang pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri. Dengan asas ini, maka suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum. Penegasan mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa semua yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

¹³ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal 177-180.

Menurut Subekti, dengan menekankan pada perkataan semua, maka pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian diperbolehkan membuat undang-undang bagi diri sendiri. Pasal-pasal Hukum Perjanjian hanya berlaku, jika atau sekedar tidak diatur atau tidak terdapat dalam perjanjian yang dibuat itu.¹⁴

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:¹⁵

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
 - b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
 - c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih dari perjanjian yang akan dibuatnya
 - d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
 - e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
 - f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional
3. Asas Kepribadian

Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan tentang ruang lingkup berlakunya perjanjian hanyalah antara para pihak-pihak yang membuat perjanjian saja. Ruang lingkup ini hanyalah terbatas pada para pihak dalam perjanjian itu saja. Jadi pihak ketiga atau pihak di luar perjanjian tidak dapat ikut menuntut suatu hak berdasarkan perjanjian itu. Ruang lingkup berlakunya perjanjian ini dikenal sebagai prinsip *Privacy of Contract* atau asas kepribadian.¹⁶

¹⁴Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal 14.

¹⁵H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, hal 180.

¹⁶*Ibid*,

Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak dapat merugikan kepada pihak ketiga dan tidak dapat menguntungkan pihak ketiga pula kecuali untuk hal yang diatur dalam pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.

Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memperbolehkan untuk meminta ditetapkan suatu perjanjian kepentingan seorang atau (pihak ketiga) jika perjanjian atau pemberian tersebut memuat ketentuan seperti itu. Ketentuan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan pihak ketiga tidak dapat ditarik kembali jika pihak ketiga itu telah menerimanya.

Asas kepribadian juga dapat ditemukan dalam pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan, “Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang hanya akan berlaku dan mengikat dirinya sendiri.

2.1.2 Syarat-syarat Perjanjian

Menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga harus dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Orang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.

Dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa.

Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai usia 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin.

- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.

Orang yang tidak sehat pikirannya atau sakit ingatan tidak cakap bertindak di dalam lalu lintas hukum dan harus diwakili oleh orang lain.

3. Mengenai hal tertentu.

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, maksudnya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak harus jelas supaya mendapat kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal, artinya isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.

Dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Dengan demikian tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.

2.2 Perkreditan Pada Umumnya

2.2.1 Pengertian Kredit

Kredit dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapat kredit dari bank, orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit.¹⁷

Pengertian kredit di kalangan masyarakat dan di kalangan industriawan memiliki pengertian yang berbeda. Kata kredit di kalangan masyarakat umum secara sederhana diartikan sebagai pembelian suatu barang atau benda tertentu dengan membayar secara mencicil. Sementara itu di kalangan para pelaku bisnis atau kaum industriawan, kata kredit lebih dikenal sebagai pemberian sejumlah uang tertentu oleh suatu bank kepada pihak lain yang memerlukannya untuk keperluan usahanya, di mana pihak lain ini akan melunasinya dalam jangka tertentu dengan membayar sejumlah bunga yang telah ditentukan.¹⁸

Sedangkan dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan. Seperti pengertian yang diberikan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pasal 1 angka 11 yang menyebutkan bahwa kredit adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

2.2.2 Unsur-unsur Kredit

Menurut Bambang Sunggono, bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah:¹⁹

¹⁷ *Ibid*, hal 123.

¹⁸ Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, hal 127.

¹⁹ *Ibid*, hal 128.

1. Adanya kepercayaan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan pada waktu tertentu akan dia terima kembali.
2. Adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dengan pengembalian kredit tersebut.
3. Adanya prestasi tertentu, dalam hal ini adalah uang.
4. Adanya resiko yang mungkin akan timbul dalam jangka waktu tertentu.
5. Adanya suatu jaminan untuk menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi.

Sedangkan menurut M. Bahsan, berdasarkan pengertian kredit yang telah ditetapkan oleh undang-undang, suatu pinjam meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:²⁰

1. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh bank. Bank adalah pihak yang penyedia dana dengan menyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau plafon kredit.

2. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain.

Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam dibuat oleh bank dengan pihak debitur yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit.

3. Adanya kewajiban melunasi hutang.

Pinjam meminjam uang adalah suatu hutang bagi peminjam. Peminjam wajib melunasi sesuai dengan yang diperjanjikan.

²⁰ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta:PT Rajagrafindo Persada. 2007), hal 76-78.

Pemberian kredit oleh bank kepada debitur adalah suatu pinjaman uang, dan debitur wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakatinya, dan biasanya terdapat dalam ketentuan perjanjian kredit.

4. Adanya jangka waktu tertentu.

Pemberian kredit terkait dengan suatu jangka waktu tertentu. Jangka waktu tersebut ditetapkan pada perjanjian kredit yang dibuat bank dengan debitur. Jangka waktu yang ditetapkan merupakan batas waktu kewajiban bank untuk menyediakan dana pinjaman dan menunjukkan kesempatan dilunasinya kredit.

5. Adanya pemberian bunga kredit.

Terhadap suatu kredit sebagai salah satu bentuk pinjaman uang ditetapkan adanya pemberian bunga. Bank menetapkan suku bunga atas pinjaman uang yang diberikannya. Suku bunga merupakan harga atas uang yang dipinjamkan dan disetujui bank kepada debitur.

2.2.3 Jenis-jenis Kredit

Dalam praktek saat ini, secara umum ada dua jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabahnya, yaitu ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dan kredit yang ditinjau dari segi jangka waktunya.²¹

1. Jenis kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dapat berupa:

a. Kredit Produktif

Kredit produktif yaitu kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi dari usahanya. Untuk kredit jenis ini terdapat dua kemungkinan yaitu:

- 1) Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan.

²¹ H. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, hal 125-126.

2) Kredit Investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.

b. Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang-orang untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat umumnya (sumber pengembaliannya dari *fixed income debitor*).

2. Jenis kredit ditinjau dari segi jangka waktunya dapat berupa:

a. Kredit jangka pendek

Kredit jangka pendek yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu satu tahun.

b. Kredit jangka menengah

Kredit jangka menengah yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari satu tahun tetapi tidak lebih dari tiga tahun.

c. Kredit jangka panjang

Kredit jangka panjang yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari tiga tahun.

Jenis-jenis kredit menurut Mariam Darus Badruzaman yaitu:²²

a. Kredit umum (exploitasi, komersial) yakni kredit yang diberikan kepada perusahaan-perusahaan untuk membiayai kelancaran dari usaha perusahaan itu.

b. Kredit investasi yakni kredit yang diberikan kepada perusahaan-perusahaan untuk melakukan investment, rehabilitasi, ekspansi dari perusahaannya.

c. Kredit ekspor adalah kredit yang diberikan oleh bank dalam rangka untuk mengekspor barang-barang milik penerima kredit, jumlah kredit yang dapat ditarik maksimum 70 persen dari nilai stok yang siap diekspor tersebut.

²² Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,1991), hal 61.

- d. Kredit impor yaitu kredit yang diberikan bank dalam rangka untuk mengimpor barang-barang penerima kredit. Jangka waktu itu adalah sampai barang itu tiba.

2.2.4 Syarat Pemberian Kredit

Berdasarkan pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa:²³

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Hal ini berarti bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Bank harus benar-benar yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali.²⁴

Untuk menghindari kredit bermasalah di kemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan

²³ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, pasal 8 ayat 1.

²⁴ *Ibid*, penjelasan pasal 8 ayat 1.

kredit dilakukan dengan berpedoman kepada formula 4P, dan Formula 5C, sebagai berikut:²⁵

1. Formula 4P yaitu:

a. *Personality*

Adalah bahwa pihak bank mencari data tentang kepribadian pemohon atau peminjam seperti riwayat hidupnya. Hal ini penting untuk menentukan persetujuan kredit.

b. *Purpose*

Adalah bahwa pihak bank harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai dengan *line of business* kredit bank yang bersangkutan.

c. *Prospect*

Adalah bahwa pihak bank harus mengadakan analisis yang cermat tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit, apakah usaha yang demikian di masa yang akan datang mempunyai masa depan yang cerah baik ditinjau dari keadaan perkembangan ekonomi maupun kekuatan keuangan perusahaan tersebut.

d. *Payment*

Adalah bahwa pihak bank harus mengetahui dengan jelas kemampuan dari pemohon kredit untuk mengembalikan pinjaman tersebut ditinjau dari waktu pengembalian serta jumlah yang harus dikembalikan.

2. Formula 5C yaitu:

a. *Character*

Adalah calon nasabah memiliki watak moral, dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian karakter dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan calon debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi

²⁵ Bambang Sunggono, *Hukum Perbankan*, hal 131-135.

karakter ini dapat diperoleh bank dari riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha-usaha sejenis.

b. Capacity

Adalah kemampuan calon nasabah atau pemohon kredit untuk mengendalikan, menguasai bidang usahanya serta kesungguhannya dan dapat melihat perspektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik serta dapat pula memberikan keuntungan, sehingga dengan demikian ia akan dapat membayar kreditnya sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

c. Capital

Pemohon disyaratkan wajib memiliki modal sendiri. Kredit dari bank berfungsi sebagai tambahan. Adanya modal sendiri dari pemohon menunjukkan bahwa pemohon adalah pengusaha, yang untuk mengembangkan usahanya itu perlu mendapat bantuan dari pihak bank.

d. Collateral

Adalah jaminan untuk persetujuan pemberian suatu kredit di mana ia merupakan sarana pengaman atas resiko yang mungkin akan timbul atas cidera janjinya debitur di kemudian hari.

e. Condition of economy

Adalah bahwa kondisi ekonomi secara umum serta kondisi pada sektor usaha si pemohon kredit perlu mendapat perhatian dari pihak bank untuk memperkecil resiko yang mungkin timbul akibat kondisi ekonomi. Kondisi ini dapat terpengaruh oleh keadaan sosial, politik, dan ekonomi dari suatu periode waktu tertentu dan perkiraan yang akan terjadi pada waktu mendatang.

Pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur berpedoman kepada dua prinsip, yaitu:²⁶

1. Prinsip kepercayaan

²⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal 61-62.

Pemberian kredit kepada nasabah debitur selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, dan bank percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

2. Prinsip kehati-hatian

Bank dalam menjalankan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

2.2.5 Jaminan Kredit

Sebagaimana telah dikemukakan perjanjian kredit adalah salah satu bentuk pinjaman uang. Dalam suatu pinjaman uang sering dipersyaratkan adanya jaminan utang yang dapat terdiri dari berbagai bentuk dan jenisnya. Mengenai jaminan utang disebut dengan sebutan jaminan kredit atau agunan.

Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”²⁷ Pasal 1131 ini mengatur kedudukan harta pihak peminjam, yaitu bahwa harta pihak peminjam adalah sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas hutangnya.

²⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 35, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), pasal 1131.

Berdasarkan ketentuan pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak pemberi pinjaman akan dapat menuntut pelunasan hutang pihak peminjam dari semua harta yang bersangkutan, termasuk harta yang masih akan dimilikinya di kemudian hari.

Pemberian jaminan jika ditinjau dari sifatnya, yaitu:²⁸

1. Jaminan Umum

Yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak-hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dan kreditur lainnya.

2. Jaminan Khusus

Yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditur *privilege (hak preverent)*.

Jaminan itu sendiri adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, jaminan adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan, guna kepastian pelunasan di belakang hari, kalau penerima kredit tidak melunasi hutangnya.²⁹

Pada dasarnya jenis-jenis jaminan kredit terdiri dari jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.³⁰

Jaminan perorangan timbul dari perjanjian antara kreditur (bank) dan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terkait dalam perjanjian. Dalam perjanjian jaminan perorangan pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitur, berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji atau kesanggupan pihak

²⁸ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, hal 207-208.

²⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, hal 82.

³⁰ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, hal 209.

ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur apabila debitur ingkar janji (wanprestasi).³¹

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitur apabila debitur ingkar janji. Penyendirian atas objek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditur tertentu yang telah memintanya, sehingga diberikan hak atau kedudukan istimewa kepada kreditur tersebut. Kreditur tersebut mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferen yang didahulukan dari kreditur lain dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari benda objek jaminan.³²

Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank mempunyai fungsi yaitu untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam cidera janji. Bila kredit yang diterima pihak peminjam tidak dilunasinya sehingga disimpulkan sebagai kredit macet, jaminan yang diterima bank akan dicairkan untuk pelunasan kredit macet tersebut. Dengan demikian, jaminan kredit mempunyai peranan penting bagi pengamanan pengembalian dana bank yang disalurkan kepada pihak peminjam melalui pemberian kredit.

Menurut Subekti, pemberian jaminan kebendaan kepada kreditur memberikan suatu keistimewaan baginya terhadap kreditur lainnya.

Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:³³

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara pihak yang berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

³¹ *Ibid*, hal 210.

³² *Ibid*, hal 213.

³³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, pasal 1132.

Dalam pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa harta pihak peminjam menjadi jaminan bersama bagi semua pihak pemberi pinjaman, hasil penjualan harta tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara pihak pemberi pinjaman itu mempunyai alasan yang sah untuk didahulukan.

Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai hak berimbang disebut sebagai kreditur konkuren dan Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kedudukan didahulukan lazim disebut sebagai kreditur preferen.³⁴

Mengenai alasan yang sah untuk didahulukan sebagaimana yang tercantum pada bagian akhir ketentuan pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah berdasarkan ketentuan dari peraturan perundang-undangan, antara lain berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dalam hal jaminan hutang diikat melalui gadai dan hipotek. Kedudukan sebagai kreditur yang mempunyai hak didahulukan juga ditetapkan oleh ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan dan ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 mengenai Jaminan Fidusia. Pemegang hak tanggungan dan pemegang jaminan fidusia mempunyai hak didahulukan dari kreditor lainnya untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil pencairan (penjualan) jaminan hutang yang diikat dengan hak tanggungan atau jaminan fidusia.³⁵

2.3 Perjanjian Kredit

2.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Berdasarkan pengertian kredit yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, perjanjian kredit merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam, dalam hal ini perjanjian pinjam meminjam diatur

³⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, hal 11.

³⁵ *Ibid*,

dalam Bab XIII buku III pasal 1754-1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:³⁶

“Pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula”.

Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam, pihak yang menerima pinjaman wajib mengembalikan dengan jenis dan jumlah yang sama kepada pihak yang memberikan pinjaman.

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

2.3.2 Perjanjian Kredit Merupakan Perjanjian Pendahuluan

Menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian tersebut bersifat konsensual obligatoir, karena untuk terlaksananya dibutuhkan kata sepakat antara pemberi dan penerima kredit mengenai hubungan hukum antara keduanya yang menimbulkan hak dan kewajiban. Penyerahan uang bersifat riil, pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Ketentuan yang berlaku dalam perjanjian kredit adalah

³⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, pasal 1754.

ketentuan yang ditetapkan sendiri oleh para pihak dan ketentuan umum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Pedata.³⁷

2.3.3 Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian yang khusus karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengolaan, maupun pelaksanaan kredit itu sendiri.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, dalam tulisannya mengenai “Sekitar Klausul-Kaulsul Perjanjian Kredit Bank”, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

2.3.4 Bentuk Perjanjian Kredit

Pada umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta notarial. Tujuannya adalah agar bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabahnya dapat terjamin dengan sebaik-baiknya.

Di dalam praktek, setiap bank telah menyediakan blanko (formulir, model) perjanjian kredit, yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu. Formulir ini diserahkan kepada setiap pemohon kredit. Isinya tidak diperbincangkan dengan pemohon. Kepada pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam

³⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,1991), dikutip oleh Sri Turatmiyah, ”Studi SKMHT Dalam Perjanjian KPR-BTN”, <http://mhugm.wikidot.com/artikel:001>, diunduh 21 juli 2011.

formulir atau tidak. Hal tersebut menentukan bahwa perjanjian kredit di dalam praktek tumbuh sebagai perjanjian standard (*standard contract*).³⁸

Isi atau klausul-klausul dalam perjanjian standard perlu diwaspadai karena isi atau klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian biasanya sudah ditentukan secara sepihak oleh pihak yang membuat perjanjian dan di dalamnya ditentukan sejumlah klausul yang membebaskan kreditur dari kewajibannya (*eksonerasi klausul*).

2.3.5 Jenis-Jenis Perjanjian Kredit

Secara yuridis ada dua jenis perjanjian kredit yang digunakan bank dalam melepaskan kreditnya yaitu:

1. Perjanjian/pengikatan kredit dibawah tangan atau akta di bawah tangan.

Perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris.³⁹

2. Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris atau akta otentik.

Perjanjian kredit notariil adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris.⁴⁰

Adapun definisi dari akta otentik dapat di lihat dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.”

³⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, hal 35.

³⁹ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2000), hal 31.

⁴⁰ *Ibid*,

2.3.6 Isi Perjanjian / Pengikatan Kredit

Pada prakteknya bentuk dan isi perjanjian kredit yang ada pada saat ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya. Namun demikian pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi syarat yaitu:⁴¹

1. Jumlah hutang
2. Besarnya bunga
3. Waktu pelunasan
4. Cara-cara pembayaran
5. Klausula opeisbaarheid
6. Barang jaminan

Apabila syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut maka isi dari perjanjian kredit yang termuat dalam pasal-pasal tersebut adalah seperti berikut:⁴²

1. Jumlah maksimum kredit (plafond) yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
2. Cara / media penarikan kredit yang diberikan.
3. Jangka waktu dan cara pembayaran sampai jatuh tempo. Ada dua cara yang biasa digunakan yaitu diangsur atau sekaligus lunas.
4. Mutasi keuangan debitur dan pembukuan oleh bank.
5. Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda (bila ada).
6. Klausula opeisbaarheid, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau hilangnya hak bagi debitur untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas.
7. Jaminan yang diserahkan oleh debitur beserta kuasa-kuasa yang menyertai dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan tersebut.

⁴¹*Ibid*, hal 47.

⁴²*Ibid*,

8. Syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur dan termasuk hak untuk pengawasan atau pembinaan kredit oleh bank.
9. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar oleh debitur.

2.3.7 Berakhirnya Perjanjian Kredit

Hapus atau berakhirnya perjanjian kredit bank, lebih banyak disebabkan oleh:⁴³

1. Pembayaran

Pembayaran lunas ini merupakan pemecahan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitur.

2. Subrogasi

Subrogasi oleh pasal 1400 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berhutang oleh serorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang. Subrogasi dapat terjadi apabila ada penggantian hak-hak oleh pihak ketiga yang mengadakan pembayaran.

3. Novasi

Pembaharuan hutang atau novasi adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai penggantian perjanjian kredit yang lama, sehingga dengan demikian yang harus berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

4. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksud oleh pasal 1425 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu keadaan di mana dua orang atau pihak saling berhutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutangnya piutang tersebut sehingga perikatan hutang menjadi hapus.

⁴³ HR. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, hal 199-200.

2.4 Kredit Investasi

2.4.1 Pengertian Kredit Investasi

Menurut Thomas Suyatno yang dimaksud dengan kredit investasi adalah kredit jangka menengah atau jangka panjang yang diberikan oleh suatu bank kepada perusahaan untuk melakukan investasi atau penanaman modal. Yang dimaksudkan di sini adalah untuk pembelian barang-barang modal serta jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi atau modernisasi maupun ekspansi proyek yang sudah ada atau pendirian proyek baru, pembagunan pabrik, pembelian mesin-mesin yang semuanya itu ditujukan untuk meningkatkan produktivitas. Ketentuan pokok mengenai kredit investasi selalu disesuaikan dengan program pemerintah untuk mendorong kegiatan usaha dengan kesempatan kerja yang besar atau usaha padat tenaga.⁴⁴

Menurut H. R Daeng Naja kredit investasi adalah kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.⁴⁵

2.4.2 Jangka waktu Kredit Investasi

Jangka waktu kredit investasi didasarkan pada kemampuan membayar kembali proyek yang dibiayai sebagaimana tercermin dari proyeksi arus dana bersangkutan. Untuk bank-bank umum pemerintah, jangka waktu tersebut lamanya 10 tahun, termasuk masa tenggang waktu 4 tahun. Sedangkan untuk Bank Pembangunan Indonesia jangka waktu tersebut lamanya 15 tahun termasuk masa tenggang selama 6 tahun. Jangka waktu kredit investasi dihitung sejak tanggal akad kredit ditandatangani oleh bank pelaksana dan nasabah.⁴⁶

⁴⁴ Thomas Suyatno, et.al., *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: PT. Gramedia, 1992), hal 29.

⁴⁵ HR. Daeng Naja, *Hukum Krdit dan Bank Garansi*, hal 125.

⁴⁶ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan* , hal 29.

2.4.3 Golongan Kredit Investasi

Kredit invesasi dibagi menjadi 4 golongan yaitu:⁴⁷

1. Golongan pertama. Sampai dengan 75 juta rupiah.
2. Golongan kedua. Di atas 75 juta rupiah sampai dengan 200 juta rupiah.
3. Golongan ketiga. Di atas 200 juta rupiah sampai dengan 500 juta rupiah.
4. Golongan keempat. Di atas 500 juta rupiah.

2.4.4 Suku Bunga Kredit Investasi

Besarnya suku bunga kredit investasi ditentukan oleh masing-masing bank yang bersangkutan. Bunga dihitung setiap bulan dan dibebankan atau ditagih kepada nasabah sesuai ketentuan yang berlaku di bank tersebut.⁴⁸

2.4.5 Jaminan Kredit Investasi

Jaminan kredit investasi terdiri dari jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan pokok adalah proyek atau atau usaha yang dibiayai dengan kredit investasi. Jaminan tambahan besarnya ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Dalam hal proyek menurut penilaian bank yang bersangkutan layak untuk dibiayai tetapi nasabah tidak dapat menyediakan jaminan tambahan, maka jaminan tersebut tetap dapat dibiayai dengan kredit investasi.⁴⁹

2.4.6 Sifat Kredit Investasi

Kredit investasi bersifat *aflopend plafond* (plafond menurun). Yaitu pelunasan/pengembalian kredit yang dilaksanakan selama jangka waktu kredit sesuai jadwal angsuran yang telah ditetapkan.

⁴⁷ *Ibid*,

⁴⁸ Bank Indonesia, *Surat Edaran Nomor 22/6/UKU 1990 tentang Kredit Investasi*, pasal 2.

⁴⁹ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, hal 30.

2.5 Tinjauan Umum Tentang Notaris

2.5.1 Pengertian Notaris

Berdasarkan pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris didefinisikan sebagai berikut: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Istilah pejabat umum disini menurut Soegondo Notodisoejo adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan dari pemerintah. Dalam jabatannya tersimpul suatu sifat dan ciri yang membedakannya dari jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat.

Notaris dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama yaitu pada kedudukannya (posisinya) yang tidak memihak dan mandiri (independen), bahkan dengan tegas dikatakan “bukan sebagai salah satu pihak”.⁵⁰

Pada hakekatnya Notaris selaku pejabat umum, hanyalah mengkonstatir atau *merelateer* atau merekam secara tertulis dan otentik dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, Notaris tidak berada didalamnya, ia adalah orang luar, yang melakukan perbuatan hukum itu adalah pihak-pihak yang membuat serta yang terikat dalam dan oleh isi perjanjian, adalah mereka pihak-pihak yang berkepentingan, inisiatif terjadinya pembuatan akta berada pada pihak-pihak. Oleh karena itu akta □ notaris atau akta otentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak “berkata benar” tetapi yang dijamin bahwa pihak-pihak “benar berkata” seperti yang termuat dalam akta perjanjian.⁵¹

⁵⁰ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2011), hal 65.

⁵¹ *Ibid*,

2.5.2 Pengangkatan Notaris

Sebelum menjalankan jabatan dan kewenangan seorang notaris, maka seorang calon notaris harus mengurus izin pengangkatan notaris. Dalam pasal 2 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, berbunyi: “Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri”.

Notaris diwajibkan untuk memiliki surat izin pengangkatan notaris, dimana pengangkatan dan pemberhentian notaris dilakukan oleh menteri.⁵²

Selanjutnya dalam pasal 3, syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.
3. Berumur paling sedikit 27 tahun.
4. Sehat jasmani dan rohani.
5. Berijazah Sarjana Hukum dan lulusan strata dua kenotariatan.
6. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu 12 bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.
7. Tidak berstatus pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.

Untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya, Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugasnya wajib mengangkat sumpah. Dalam pasal 4 ayat 1 undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa, “Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk”.

⁵² Santia Dewi, Fauwas Diradja, *Pandua Teori dan Praktik Notaris*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hal 23.

2.5.3 Kewajiban Notaris

Notaris diharapkan mampu menyimpan atau merahasiakan segala keterangan atau ucapan yang diberikan di hadapannya sehubungan dengan pembuatan akta. Menjaga kerahasiaan itu merupakan salah satu bentuk kewajiban notaris sebagaimana ditetapkan oleh undang-undang. Notaris juga harus bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan yang terkait dalam perbuatan hukum, memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang kecuali ada alasan untuk menolaknya, serta menerima magang calon notaris yang juga merupakan kewajiban notaris dalam menjalankan jabatannya.⁵³

Kewajiban notaris bila dikaitkan dengan akta yang dibuatnya, maka notaris berkewajiban untuk (pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris):⁵⁴

1. Membuat akta dalam bentuk minuta dan menyimpan sebagai bagian dari protokol notaris.
2. Mengeluarkan grosse, salinan, kutipan akta berdasarkan minuta akta.
3. Menjilid akta yang telah dibuatnya dalam satu bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
4. Membuat daftar akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga.
5. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut waktu pembuatan akta setiap bulan.
6. Mengirim daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya dibidang kenotariatan dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.

⁵³*Ibid*, hal 10.

⁵⁴*Ibid*, hal 11.

7. Mencatat dalam repertorium, tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
8. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan notaris.
9. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris.

Akta yang telah dibuat wajib dibacakan oleh notaris pada waktu penandatanganan, karena kalau tidak maka akta yang telah dibuat hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Bila penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, maka ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi agar akta yang bersangkutan tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, sebagaimana diatur dalam pasal 16 ayat 7 dan 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu pada bagian akhir akta penutupan akta harus dinyatakan hal tersebut dan setiap halaman minuta akta wajib diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.⁵⁵

2.5.4 Larangan Notaris

Dalam menjalankan jabatan notaris ada beberapa larangan yang tidak boleh dilanggar oleh seorang notaris.

Larangan terhadap notaris terdapat dalam pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu:

1. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa ada alasan yang sah.
3. Merangkap sebagai pegawai negeri.
4. Merangkap jabatan sebagai pejabat Negara.

⁵⁵*Ibid*, hal 12.

5. Merangkap jabatan sebagai advokat.
6. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Milik Swasta.
7. Merangkap jabatan sebagai pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) diluar wilayah Jabatannya.
8. Menjadi Notaris Pengganti.
9. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Seorang notaris dalam menjalankan jabatannya berada dalam pengawasan menteri yang dilimpahkan kepada majelis pengawas, pengawasan tersebut bertujuan agar kewajiban, kewenangan, dan larangan yang telah ditetapkan oleh undang-undang (dalam hal ini Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) tidak dilanggar atau disalahgunakan.⁵⁶

2.5.5 Akta Otentik dengan Akta Dibawah Tangan

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Demikian akta merupakan surat yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa atau perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian.⁵⁷

Akta dapat dibedakan menjadi dua macam akta, yaitu:⁵⁸

1. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantara seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.

⁵⁶ *Ibid*, hal 13.

⁵⁷ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, hal 99.

⁵⁸ Santia Dewi, Fauwas Diradja, *Pandua Teori dan Praktik Notaris*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hal 36.

2. Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang dikuasakan untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya (pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Akta salah satu fungsinya sebagai alat bukti, dan selanjutnya mengenai alat bukti ini di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam ketentuan pasal 1866, yang terdiri dari:

1. Tulisan
2. Saksi-saksi
3. Pengakuan
4. Sumpah

Selanjutnya mengenai syarat yang harus dipenuhi supaya surat dapat disebut sebagai akta dan memiliki kekuatan pembuktian terhadap adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak yang berkepentingan, maka akta tersebut harus memenuhi persyaratan:⁵⁹

1. Surat itu harus ditandatangani
2. Surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, dan
3. Surat itu harus diperuntukan sebagai alat bukti

Keharusan penandatanganan ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa:⁶⁰

“Suatu akta yang karena tidak berkuasanya atau tidak cakupnya pegawai dimaksud karena cacat dalam bentuknya tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika surat tersebut ditandatangani oleh para pihak.”

Apabila suatu surat tersebut adalah akta, namun karena suatu hal, misalnya cacat dalam bentuk atau sebab lain yang berakibat cacatnya suatu akta, meskipun akta tersebut otentik otomatis berubah menjadi akta

⁵⁹ *Ibid*,

⁶⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, pasal 1869.

dibawah tangan bagi pihak-pihak yang menandatangani akta-akta tersebut, sehingga kekuatan pembuktiannya dibawah akta otentik.

Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atas perikatan, maksudnya bahwa surat itu harus berisikan suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan oleh para pihak yang menandatanganinya.

Surat tersebut digunakan sebagai alat bukti hak, yang dimaksud adalah setiap orang yang merasa haknya dilanggar, maka harus dapat membuktikan bahwa haknya telah dilanggar.

Berdasarkan pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik demikian juga pada akta notaris mempunyai tiga kekuatan pembuktian yaitu:⁶¹

1. Kekuatan pembuktian lahiriah

Kemampuan lahiriah otentik merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Dalam hal ini beban pembuktian ada pihak yang menyangkal keotentikan akta tersebut, parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik yaitu tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan dan adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta.

Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lain, jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik. Penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta sebagai akta otentik, pembuktiannya harus dilakukan melalui gugatan ke pengadilan.

2. Kekuatan pembuktian formil

⁶¹ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, hal 115.

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuktian akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul, atau menghadap, dan identitas dari pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi-saksi notaris, demikian juga tempat dimana akta dibuat, serta membuktikan apa yang dilihat disaksikan, didengar oleh notaris pada akta pejabat/berita acara dan mencatat keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap pada akta pihak.

Apabila aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan dari formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan para pihak waktu menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, tempat dimana akta itu dibuat, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar notaris, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan dari para pihak, saksi, notaris atau ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan.

3. Kekuatan pembuktian materiil

Merupakan kepastian materi suatu akta, karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan dalam akta atau keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan notaris harus dinilai benar berkata yang dikemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap notaris yang

kemudian/keterangan dituangkan dan akta harus dinilai telah benar berkata.

Akta yang dibuat notaris mempunyai peran penting dalam menciptakan kepastian hukum dalam setiap hubungan hukum, sebab akta notaris bersifat otentik, dan merupakan alat bukti terkuat sepenuhnya dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut.⁶²

Fungsi akta yang paling penting adalah akta sebagai alat pembuktian. Dibuatnya akta oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

Menurut pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik, maupun dengan tulisan dibawah tangan.

Persamaan dari akta dibawah tangan dengan akta otentik yaitu dapat dijadikan sebagai alat pembuktian dan berbentuk tertulis, sedangkan perbedaannya yaitu dari kekuatan pembuktiannya.⁶³

Perbedaan yang prinsip antara akta otentik dengan akta dibawah tangan terletak pada:⁶⁴

1. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedangkan akta dibawah tangan tidak ada jaminan tanggal pembuatannya.
2. Grosse akta dari akta otentik untuk pengakuan hutang dengan frase dikepala akta demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan pengadilan, sedangkan akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.
3. Minuta akta otentik adalah asrip Negara, kewenangan notaris menyimpan akta, tidak boleh hilang, sedangkan akta dibawah tangan kemungkinan hilangnya sangat besar.
4. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna tentang yang termuat didalamnya, pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶² Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, hal 7.

⁶³ Santia Dewi, Fauwas Diradja, *Panduan Teori dan Praktik Notaris*, hal 37.

⁶⁴ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, hal 118-119.

artinya apabila satu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta tersebut sungguh telah terjadi sesuatu yang benar, sedangkan akta dibawah tangan dalam hal ini perjanjian, apabila pihak yang menandatangani tidak menyangkal maka akta dibawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik yaitu sebagai bukti yang sempurna (pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Tetapi apabila tanda tangan tersebut disangkal, maka pihak yang mengajukan tersebut wajib membuktikan kebenaran tanda tangan tersebut, hal tersebut merupakan sebaliknya dari akta otentik.

2.5.6 Akta Notariil

Merurut pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Apabila suatu akta hendak ingin memperoleh stempel otensitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁶⁵

1. Akta itu dibuat “oleh” atau “di hadapan” seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. Pejabat umum oleh-atau dihadapan siapakah akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Sepanjang wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di daerah hukum ia berwenang. Akta yang dibuat oleh seorang notaris di luar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah.

⁶⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hal 48.

Wewenang notaris meliputi 4 hal yaitu:⁶⁶

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang), untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;
4. Notaris harus berwenang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Apabila salah satu persyaratan tidak dipenuhi maka akta yang dibuatnya itu adalah tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat dibawah tangan, apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap.⁶⁷

Sedangkan dalam pasal 1 angka 7 undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pengertian akta notaris yaitu “Akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini”.

Dalam pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, ditentukan setiap akta notaris terdiri dari:⁶⁸

1. Awal akta atau kepala akta terdiri dari:
 - a. Judul akta, pokok materi dari perjanjian.
 - b. Nomor akta; berupa angka 1 dan seterusnya.
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, tahun dimana saat akta itu dibuat; dan
 - d. Nama lengkap dan kedudukan notaris.
2. Badan akta memuat:
 - a. Komparisi; didalamnya tercantum nama lengkap (tidak boleh disingkat), alamat, status/jabatan, kapasitas atau kewenangannya selaku penghadap.

⁶⁶ *Ibid*, hal 49.

⁶⁷ *Ibid*, hal 50.

⁶⁸ A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*, (Surabaya: CV Putra Media Nusantara, 2010), hal 58-59.

- b. Premise; di dalamnya tercantum data pokok atau maksud inti yang dikehendaki oleh pihak secara ringkas atau singkat; dimungkinkan pula terdapat nama saksi pengenal atau yang diperkenalkan oleh penghadap lengkap dengan data-datanya.
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan. Dengan menggunakan peraturan/aturan atau ketentuan atau syarat-syarat yang dipakai, disetujui, akan diputuskan oleh pihak (-pihak) dicantumkan berupa pasal-pasal yang menentukan waktu, hak dan kewajiban, sanksi, domisili hukum.
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
3. Akhir atau penutup akta memuat:
- a. Uraian tentang pembacaan akta.
 - 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.
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Dalam pasal 39 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan juga penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah,
2. Cakap melakukan perbuatan hukum,
3. Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 orang penghadap lainnya,
4. Pengenal tersebut dinyatakan secara tegas disebutkan dalam akta.

Dalam pasal 40 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan juga:

1. Setiap akta yang dibacakan oleh notaris harus dihadiri paling sedikit 2 orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan mengatur lain,
2. Saksi sebagaimana dimaksud harus memenuhi syarat paling sedikit 18 tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai derajat ketiga dengan notaris atau para pihak,
3. Saksi sebagaimana dimaksud di atas harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaries atau diterangkan tentang identitas dan kewenagannya kepada notaries oleh penghadap,
4. Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Apabila ketentuan dalam pasal 39 dan pasal 40 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak dipenuhi, maka berdasarkan pasal 41 Undang-Undang pasal 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

2.6 Perjanjian Kredit Investasi Perbankan Ditinjau Dari Asas-asas Dalam Perjanjian

2.6.1 Subjek Hukum Dalam Perjanjian Kredit Investasi

Dalam dunia hukum, subjek hukum adalah suatu badan yang mempunyai hak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, baik perbuatan sepihak maupun perbuatan dua pihak. Pada dasarnya, subjek hukum terdiri dari manusia (*natuurlijke persoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*).⁶⁹

⁶⁹ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, hal 25.

1. PT Bank UOB Buana sebagai subjek hukum

PT. Bank UOB Buana (Bank UOB Buana) merupakan sebuah perusahaan yang bergerak dibidang perbankan yang memiliki jaringan yang cukup luas yang tersebar di berbagai propinsi Indonesia. Bank UOB didirikan dengan anggaran dasar yang telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir kali dengan akta tertanggal 19 Januari 2007 yang dibuat dihadapan Fatiah Helmi Sarjana Hukum, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan surat keputusannya tertanggal 29 Januari 2007 nomor W7-01036 HT. 01.04.-TH. 2007 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan Suku Dinas Perindustrian dan Perdagangan tertanggal 14 Febuari 2007 nomor 327/RUB.09.05/II/2007.

Dalam hal Bank UOB Buana menyalurkan kredit, Bank UOB Buana bertindak sebagai pihak kreditur atau pihak yang memberikan kredit.

Penandatanganan perjanjian kredit diwakili oleh pimpinan cabang Bank UOB Buana berdasarkan surat kuasa yang diberikan, bertindak untuk dan atas nama PT. Bank UOB Buana, yang selanjutnya disebut sebagai pihak Bank dalam perjanjian kredit.

Berdasarkan uraian diatas, bahwa Bank UOB Buana sebagai subjek hukum yang berbentuk badan hukum dan dapat mengadakan hubungan hukum dengan calon debitur perseorangan maupun badan hukum.

2. Pihak Debitur

Melihat pada kenyataan prakteknya, subjek hukum sebagai pihak-pihak dalam suatu perjanjian kredit yaitu perorangan dan badan hukum.

2.6.2 Prosedur Pemberian Kredit Investasi oleh Bank UOB Buana

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia nomor 3/10/PBI/2001 tanggal 18 Juni 2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenai Nasabah, permohonan

kredit dilakukan dengan pengisian formulir standar yang ditetapkan oleh bank sekurang-kurangnya memuat informasi tentang status hukum dari usaha yang dimaksud, surat izin usaha atau izin lainnya dari instansi yang berwenang, nama dan spesimen tanda tangan, alamat, keterangan mengenai sumber dan tujuan penggunaan dana. Dan apabila diperlukan, bank dapat meminta dokumen lain misalnya laporan keuangan calon nasabah, dan informasi kepada calon nasabah mengenai hubungannya dengan bank lain.⁷⁰

Berdasarkan ketentuan diatas, untuk memperoleh kredit pada Bank UOB Buana, calon debitur harus memenuhi persyaratan dan menyerahkan dokumen yang diperlukan oleh bank untuk digunakan sebagai data/informasi debitur.

1. Persyaratan Debitur
 - a. KTP debitur/suami/isteri/penjamin dan suami/isteri penjamin yang masih berlaku,
 - b. Kartu keluarga,
 - c. Akta/surat Nikah bagi yang telah menikah atau surat cerai, perjanjian kawin jika suami isteri membuat perjanjian kawin,
 - d. SBKRI atau SKKRI debitur perorangan atau badan usaha/badan hukum Indonesia sudah pengesahan dari instansi yang berwenang,
 - e. Calon debitur telah menjadi nasabah UOB Buana minimum selama 3 (tiga) bulan,
 - f. Memiliki surat izin usaha perdagangan (SIUP) atau SIP.
2. Dokumen yang Harus Diserahkan
 - a. Akta Pendirian Perusahaan dan perubahannya hingga yang terakhir,
 - b. Surat Ijin Usaha,
 - c. Neraca dan Perincian Rugi-Laba (bilamana ada),
 - d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP),

⁷⁰ Bank Indoneisa, *Peraturan Bank Indonesia No. 3/10/PBI/2001 tanggal 18 Juni 2001, tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah*. Pasal 4 dan pasal 5.

- e. Rekening Koran/Tabungan selama 3 bulan terakhir,
- f. Sertipikat, Akta Jual Beli, IMB, Denah Bangunan dan Bukti Pembayaran PBB untuk jaminan berupa tanah dan bangunan.

3. Permohonan kredit

Bank UOB Buana merinci mengenai permohonan yang dilakukan oleh debitur melalui beberapa tahapan:

- a. Calon debitur melakukan permohonan kredit secara tertulis. Surat permohonan tersebut harus dilampiri dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan. Surat permohonan dan dokumen lampiran tersebut akan disampaikan kepada *Business Unit*.
- b. *Business Unit* akan memproses permohonan kredit calon debitur.

Proses untuk memperoleh data dan informasi kepada debitur ini termuat dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2001 tanggal 18 Juni 2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah, yang menyatakan bank wajib mempunyai kebijakan tentang penerimaan dan identifikasi calon nasabah, sekurang-kurangnya mencakup hal-hal berikut:⁷¹

- 1) Permintaan informasi mengenai calon nasabah antara lain: identitas calon nasabah, maksud dan tujuan hubungan usaha yang akan dilakukan oleh calon nasabah dengan bank, informasi lain yang memungkinkan bank untuk dapat mengetahui profil calon nasabah.
- 2) Permintaan bukti-bukti identitas dan dokumen pendukung informasi dari calon nasabah.

Dalam hal ini identitas calon nasabah, surat ijin usaha perdagangan, Nomor Pokok Wajib Pajak, bukti pelunasan PBB atas tanah dan bangunan yang diagunkan, rekening koran atau tabungan selama 3 bulan terakhir, laporan keuangan.

- 3) Penelitian atas kebenaran bukti-bukti identitas dan dokumen pendukung informasi dari calon nasabah. Dalam prakteknya,

⁷¹ *Ibid*,

penelitian yang dilakukan oleh Bank UOB Buana ialah dengan melakukan survei ke tempat calon nasabah debitur untuk melihat kebenaran dari data permohonan kredit serta melihat aktivitas usaha calon nasabah debitur.

- 4) Apabila dipandang perlu dapat dilakukan wawancara dengan calon nasabah atas kebenaran informasi, bukti-bukti identitas dan dokumen pendukung calon nasabah.
- 5) Menolak calon nasabah yang tidak memenuhi kelengkapan informasi, bukti-bukti identitas, dan dokumen pendukung lainnya dan/atau diragukan kebenarannya.

4. Analisis Kredit

Untuk kredit investasi, bank harus menyampaikan analisis kebutuhan investasi berupa perhitungan dan perincian secara cermat atas investasi yang diperlukan.⁷²

Dalam analisis ini banyak aspek yang akan dinilai yaitu:⁷³

a. Aspek Hukum

Aspek hukum adalah penilaian terhadap keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit. Penilaian terhadap dokumen-dokumen tersebut dilakukan oleh pejabat atau lembaga yang berwenang. Dalam hal ini pengecekan terhadap legalitas barang jaminan yang akan diagunkan oleh calon nasabah. Pengecekan terhadap legalitas barang jaminan berupa tanah dan bangunan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional di mana tempat jaminan itu berada.

b. Aspek pasar dan pemasaran

Dalam aspek ini yang akan dinilai adalah prospek usaha yang dijalankan oleh pemohon kredit untuk masa sekarang dan akan

⁷² Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, hal 75.

⁷³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, hal 66-67.

datang. Hal ini berkaitan dengan usaha yang dijalankan oleh calon debitur.

c. Aspek keuangan

Dalam aspek ini yang dinilai dengan menggunakan analisis keuangan adalah laporan keuangan yang termuat dalam neraca dan laporan laba rugi yang dilampirkan. Hal ini perlu karena dengan adanya laporan keuangan dan laporan laba rugi, dapat memperlihatkan pendapatan usaha serta biaya-biaya yang dikeluarkan calon debitur dalam menjalankan usahanya. Dari laporan ini bank dapat menilai kemampuan calon debitur untuk melunasi hutang.

d. Aspek teknis/operasional

Penilaian terhadap aspek teknis/operasional untuk menjalankan usahanya, misalnya mengenai lokasi tempat usaha calon debitur strategis atau tidak, kondisi gedung yang sekarang ditempati untuk menjalankan usahanya, serta sarana, dan prasarana lainnya yang mendukung berjalannya usaha tersebut seperti fasilitas-fasilitas yang disediakan agar konsumen merasa nyaman.

e. Aspek manajemen

Penilaian terhadap aspek manajemen ini adalah untuk menilai pengalaman dari usaha yang dijalani dari pemohon kredit dalam mengelola kegiatan usahanya agar menjadi maju, dalam hal ini termasuk sumber daya manusia yang ahli dibidangnya, mengadakan acara-acara tertentu, dan promosi-promosi.

f. Aspek sosial ekonomi

Digunakan untuk melakukan penilaian terhadap dampak dari kegiatan usaha yang dijalankan oleh calon debitur khususnya bagi masyarakat baik secara ekonomis maupun sosial.

Apabila berdasarkan data/informasi serta hasil survei bank menilai calon debitur mempunyai reputasi serta prospek bisnis yang baik,

maka *business unit* akan membuat proposal yang kemudian akan diberikan kepada *credit approver* atau penyetuju kredit.

Operasional kredit terdiri dari beberapa bagian yaitu *appraisal*, legal, administrasi dan pelaporan. Bagian *appraisal* akan melakukan taksasi nilai jaminan terhadap jaminan yang akan digunakan oleh calon debitur sebagai agunan.

Untuk melakukan taksasi ini bank bekerja sama dengan perusahaan tim penilai yang independen. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Pasal 38 ayat 7, Penilai independen adalah perusahaan penilai yang:⁷⁴

- a. Tidak merupakan pihak terkait dengan bank
- b. Tidak merupakan kelompok peminjam dengan debitur
- c. Melakukan kegiatan penilaian berdasarkan kode etik profesi dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh institusi yang berwenang
- d. Menggunakan metode penilaian berdasarkan standar profesi penilaian yang diterbitkan oleh institusi yang berwenang
- e. Memiliki ijin usaha dari institusi yang berwenang untuk beroperasi sebagai perusahaan penilai
- f. Tercatat sebagai anggota asosiasi yang diakui oleh institusi yang berwenang

Penilaian harga jaminan tanah yang dilakukan oleh tim penilai didasarkan pada harga pasaran tanah yang sekarang berlaku, untuk penilaian bangunan, menggunakan harga pada waktu bangunan tersebut di bangun.⁷⁵

Setelah menerima hasil laporan dari *appraisal*, *business unit* akan menyerahkan proposal beserta dengan taksasi nilai jaminan yang diberikan *appraisal* yang kemudian diserahkan kepada *credit approver*.

⁷⁴ Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005, *tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum*, pasal 38 ayat 7.

⁷⁵ Chandra Santoso, *Business Unit Manager* Bank UOB Buana, wawancara dengan penulis, Bank UOB Buana Asemka, Jakarta, 15 Oktober 2011.

5. Persetujuan Atas Permohonan Kredit

Setelah menerima proposal dan perhitungan nilai jaminan, *credit approver* akan meninjau ulang apakah kredit yang dimohon oleh calon debitur tersebut layak diberikan atau tidak.

Peninjauan ulang dilakukan oleh *credit approver* untuk menghindari kredit bermasalah di kemudian hari. Bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debiturnya untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha nasabah debitur.⁷⁶

Apabila *credit approver* menolak maka *business unit* akan menghubungi calon debitur bahwa permohonannya ditolak.

Penolakan pemberian kredit dikarenakan calon debitur tidak memenuhi ketentuan kredit seperti:⁷⁷

- a. Nilai jaminan tidak sesuai dengan jumlah kredit.
- b. Letak jaminan tidak sesuai yang diharapkan bank.
- c. Prospek usaha calon debitur kurang bagus.
- d. Bank ragu atas kemampuan calon debitur untuk membayar hutang.
- e. Bisnis yang dijalankan calon debitur adalah bisnis terlarang.
- f. Aktivitas rekening di bank kurang aktif.

Apabila *credit approver* setuju untuk memberikan kredit, *credit approver* akan memberikan surat persetujuan kredit kepada *business unit*.

Persetujuan yang diberikan *approver credit* didasarkan pada keyakinan terhadap jaminan yang diberikan calon debitur, bisnis yang dijalankan adalah bisnis yang legal dibuktikan dengan surat ijin usaha, bank berkeyakinan atas kemampuan calon debitur dalam melunasi

⁷⁶ Penjelasan pasal 8 ayat 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998,

⁷⁷ Chandra Santoso, *Manager Business Unit* Bank UOB Buana,

hutangnya dengan melihat laporan keuangan dan aktivitas rekening di bank aktif, dan melihat prospek usaha yang dijalankan calon debitur cukup bagus.

6. Penyerahan Surat Penawaran Kredit (*Offering Letter*)

Setelah mendapat persetujuan dari *approver*, *business unit* akan memberitahu calon debitur sekaligus menyerahkan *offering letter* atau surat penawaran kredit (SPK) serta meminta data-data lanjutan dari calon debitur seperti sertifikat asli, IMB, akta jual beli, blue print dan data-data lain yang belum dilengkapi oleh calon debitur.

Isi dari SPK ini terdiri dari:

- a. Identitas para pihak.
- b. Fasilitas kredit yaitu kredit investasi.
- c. Jangka waktu kredit.
- d. Bunga kredit.
- e. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur.
- f. Jaminan kredit.

Jika calon debitur setuju, maka calon debitur akan mengembalikan SPK tersebut kepada *business unit* serta menyerahkan data-data yang diminta oleh *business unit*.

Business unit akan menyerahkan SPK beserta data-data tersebut kepada operasional kredit untuk kemudian diperiksa dan operasional kredit menyerahkan data-data tersebut kepada PPAT untuk diperiksa kebenarannya.

Setelah diperiksa dan ternyata tidak ada masalah, operasional kredit memberitahukan *business unit*.

7. Penandatanganan Perjanjian Kredit

Business unit akan menghubungi debitur dan memberitahukan jadwal pengikatan atau penandatanganan perjanjian kreditnya.

Sesuai dengan surat keputusan direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995, bahwa setiap pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Bentuk

dan formatnya diserahkan kepada masing-masing bank untuk menetapkan, namun minimal harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:⁷⁸

- a. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank.
- b. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit, serta persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

Dalam praktek, setiap bank telah menyediakan blanko (formulir, model) perjanjian kredit, yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu. Formulir ini diserahkan kepada setiap pemohon kredit. Isinya tidak diperbincangkan dengan pemohon. Kepada pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir atau tidak. Hal tersebut menentukan bahwa perjanjian kredit di dalam praktek tumbuh sebagai perjanjian standard (*standard contract*).⁷⁹

Perjanjian kredit yang distandardkan ini diperlukan untuk memenuhi kebutuhan yang sifatnya praktis dan kolektif.⁸⁰

Begitu juga dengan perjanjian kredit Bank UOB Buana dengan calon debitur merupakan perjanjian baku karena isi dari perjanjian itu sudah ditentukan secara sepihak oleh Bank UOB Buana. Debitur hanya ditanyakan pendapatnya apakah dapat menerima atau tidak ketentuan dalam perjanjian kredit.

Kebebasan berkontrak adalah kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum. Kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa semua yang dibuat secara sah

⁷⁸ Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *hukum Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal 328.

⁷⁹ Mariam Darus badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, hal 35.

⁸⁰ Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, hal 321.

berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Hal ini jelas bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, menentukan objeknya, menentukan bentuk perjanjiannya, menentukan dengan siapa ia mengadakan perjanjian. Perjanjian kredit antara Bank UOB Buana dengan debitur secara sah berlaku mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Dalam perjanjian kredit investasi yang dibuat oleh Bank UOB Buana dengan calon debitur tidak mengandung asas kebebasan berkontrak karena perjanjian tersebut isinya telah ditentukan oleh salah satu pihak saja yaitu pihak bank dan kepada debitur hanya dimintakan pendapatnya saja.

Perjanjian kredit investasi ini telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Perjanjian kredit investasi antara Bank UOB Buana dengan calon debitur telah memenuhi ketentuan tersebut yaitu dengan adanya “Kata Sepakat” antara kedua pihak untuk mengadakan perjanjian kredit, maksud dari kata sepakat disini adalah calon debitur bersedia menerima syarat-syarat yang dibuat oleh Bank UOB Buana. Kesepakatan telah tercapai pada saat nasabah debitur membubuhkan tanda tangannya pada akta perjanjian kredit investasi.

Adanya unsur “Cakap”, dimana pihak-pihak yang mengadakan perjanjian kredit adalah suatu subjek hukum yang berbentuk badan hukum atau orang yang cakap untuk melakukan tindakan hukum. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan orang yang cakap untuk melakukan tindakan hukum adalah orang yang telah dewasa 21 tahun dan tidak berada dalam pengampuan. Menurut pasal 39 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris orang yang telah dewasa itu paling sedikit telah berumur 18 tahun atau telah menikah. Perjanjian kredit yang dibuat ini memenuhi unsur cakap yaitu pihak bank adalah

badan hukum yang telah memperoleh status badan hukum dari kementerian hukum dan hak asasi manusia, sedangkan pihak debitur adalah orang yang telah dewasa dan tidak dalam pengampunan.

Adanya “hal tertentu”, maksudnya apa yang diperjanjikan, hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak harus jelas supaya mendapat kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian kredit ini digunakan untuk melakukan pinjaman kredit.

Memenuhi unsur “sebab yang halal”, dimana isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Tujuan dari perjanjian Kredit ini adalah untuk investasi konstruksi.

2.6.3 Notaris dalam perjanjian Kredit Investasi

Kebutuhan hukum dalam masyarakat dapat dilihat dengan semakin banyaknya bentuk perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta notaris, dimana notaris merupakan salah satu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.

Perjanjian kredit investasi ini dibuat dengan akta perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris.

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mendefinisikan notaris sebagai berikut: “Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Bersumber dari definisi ini dapat dilihat notaris dijadikan sebagai “Pejabat Umum” yang membuat akta otentik sehingga akta yang dibuat notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat kata otentik seperti yang dimaksud dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Adapun definisi dari akta otentik dapat dilihat dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,

dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.”

Perjanjian kredit investasi ini merupakan akta otentik yang memenuhi syarat otentitas dari suatu akta karena perjanjian kredit ini dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yaitu seorang notaris yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan wilayah jabatannya yaitu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan dalam menjalankan tugasnya sudah mengucapkan sumpah jabatan.

Akta perjanjian kredit investasi yang dibuat oleh notaris sesuai dengan bentuk yang ditentukan dalam undang-undang pasal 38 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kepala akta terdapat hari, tanggal, pukul pembuatan akta dilakukan, dan dihadapan siapa akta perjanjian kredit tersebut dibuat. Mengenai dihadapan siapa akta tersebut dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang dalam hal ini khususnya menyangkut jabatannya yaitu sebagai notaris dan jenis akta yang dibuatnya yaitu akta partai (akta para penghadap), dimana notaris hanya mencatat dan mengkonstatir keterangan para pihak untuk disusun ke dalam bentuk akta perjanjian kredit investasi, hari dan tanggal pembuatan akta, serta tempat akta dibuat dicantumkan dalam akta. Notaris selaku pejabat umum hanya menjalankan fungsinya memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat serta memberikan penyuluhan hukum, khususnya dalam pembuatan akta, sehingga masyarakat akan mendapatkan perlingungan hukum dan kepastian hukum, sehubungan dengan semakin meningkatnya proses pembagungan sehingga meningkat pula kebutuhan hukum dalam masyarakat.

Badan akta terdapat premis akta, identitas para pihak, jangka waktu peminjaman kredit, besar bunga kredit, tujuan pemberian kredit yang akan digunakan oleh debitur, hak dan kewajiban para pihak serta tata cara pemberian kredit, dan mengenai jaminan kredit.

Pada bagian penutup terdapat pembacaan akta oleh notaris, penyebutan saksi-saksi, penyebutan penandatanganan akta perjanjian oleh penghadap, saksi-saksi dan notaris, serta ada atau tidaknya perubahan-perubahan mengenai pencoretan, pencoretan dengan penggantian, dan penambahan, dan terakhir penandatanganan akta oleh para penghadap, saksi-saksi, dan notaris.

Akta otentik dengan perjanjian dibawah tangan mempunyai kelebihan dan kekurangannya masing-masing. Kelebihan dari perjanjian dibawah tangan yaitu perjanjian yang dibuat dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah jika pembuat akta mengakui isinya dan menandatangani akta tersebut.

Kelebihan akta otentik yaitu akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna, bahwa apabila ada pihak yang mengingkari isi dari akta tersebut, maka orang yang mengingkari harus membuktikannya.

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum sehingga menjadi akta otentik dan merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Akta notaris juga harus memenuhi syarat otentitas suatu akta supaya akta tersebut menjadi akta otentik. Syarat otentitas akta notaris adalah:

- a. Para penghadap menghadap notaris,
- b. Para penghadap mengutarakan maksudnya,
- c. Notaris mengkonstatir maksud dari para penghadap dalam sebuah akta,
- d. Notaris membacakan susunan kata dalam bentuk akta kepada para penghadap,
- e. Para penghadap membubuhkan tanda tangan yang berarti membenarkan apa yang termuat dalam akta tersebut dan penandatanganan tersebut dilakukan pada saat tersebut,

- f. Dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi kecuali jika ditentukan lain oleh undang-undang.

Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi dalam pembuatannya maka berdasarkan pasal 41 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Kekurangan dari perjanjian dibawah tangan adalah akta tersebut hanya dibuat oleh para pihak saja tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta sehingga pembuktiannya hanya ada pada para pihak saja. Jika ternyata diingkari oleh pihak lawan yang tidak mengakui tanda tangan yang ada pada surat atau akta tersebut, maka harus dibuktikan dengan alat bukti yang lain.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Bank menggunakan dana dari masyarakat yang dipercayakan kepadanya sehingga kepentingan dan kepercayaan dari masyarakat wajib dilindungi dan dipelihara. Bank akan merasa lebih aman jika kredit yang diberikannya dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat dengan akta notaris karena perjanjian kredit yang dibuat dengan akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih sempurna jika dibandingkan dengan dibawah tangan, selain itu akta otentik juga menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak, serta dapat menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat meminimalisasikan terjadinya sengketa dikemudian hari.

BAB 3

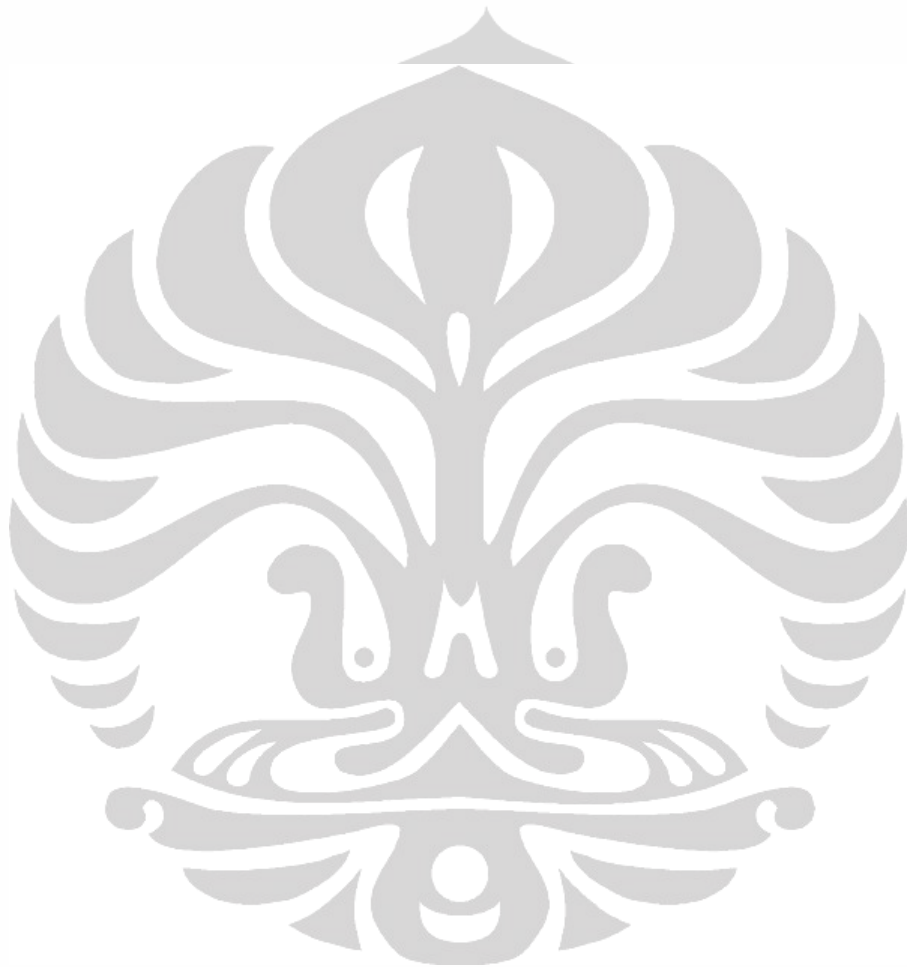
PENUTUP

3.1 Simpulan

1. Perjanjian kredit investasi yang ditetapkan secara sepihak oleh pihak bank tidak mengandung asas kebebasan berkontrak. Perjanjian kredit investasi perbankan merupakan perjanjian baku dimana isi dari perjanjian tersebut sudah ditetapkan oleh salah satu pihak yaitu pihak bank dan kepada debitur hanya dimintakan pendapatnya saja.
2. Perjanjian kredit investasi perbankan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan kata sepakat mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai hal tertentu, sebab yang halal. Hal ini dapat dilihat dari tanda tangan para pihak yang melakukan perjanjian, para pihak tersebut cakap untuk melakukan perbuatan hukum, mengenai hal tertentu yaitu perjanjian mengenai pemberian pinjaman kredit, unsur sebab yang halal dimana tujuan dari pemberian kredit adalah untuk investasi konstruksi.
3. Notaris selain berperan sebagai pejabat umum berwenang dalam membuat akta otentik yaitu perjanjian kredit investasi, ia juga berperan untuk menjelaskan isi akta kepada para pihak sehingga dapat menjaga keseimbangan diantara kedua pihak.

3.2 Saran

Notaris sebagai rekanan dari bank, dalam membuat akta tetap harus menjalankan kewajibannya yaitu bertindak jujur, mandiri, saksama, dapat menjaga keseimbangan dan tidak memihak kepada salah satu pihak dalam membuat akta perjanjian kredit.



DAFTAR REFERENSI

A. Buku

- _____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh Subekti R, R. Tjitrosudibio. Cet.35. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2007.
- Dewi Santiana, Fauwas Diradja. *Panduan Teori dan Praktik Notaris*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Gazali, Djoni S. Usman Rachamadi. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Untung, H. Budi. *Kredit Perbankan di Indoneisa*. Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2000.
- Naja, H. R. Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Prajitno, A.A. Andi. *Pengetahuan Prektis tentang Apa dan Saiapa Notaris di Indonesia?*. Surabaya: CV Putra Media Nusantara, 2010
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Cet.1. Bandung: CV Mandar Maju, 2011
- Soerjono, Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press). 2006.
- Subekti. *Hukum Perikatan*. Cet. 21. Jakarta: Intermassa, 2005.
- Sunggono, Bambang. *Pengantar Hukum Perbankan*. Bandung: Mandar Maju, 1995.
- Suyatno, Thomas. *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2007.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve, 2007.

Widjanarto. *Hukum dan Ketentuan Perbankan DI Indonesia*. Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2003.

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-undang Perbankan*. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

_____. *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992*. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

_____. *Undang-undang Jabatan Notaris*. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

Bank Indonesia. *Surat Edaran Bank Indonesia tentang Kredit Investasi*. Surat Edaran Nomor 22/6/UKU 1990.

_____. *Peraturan Bank Indonesia tentang Penerapan Perinsip Mengenal Nasabah*. Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2001.

_____. *Peraturan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum*. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005.

C. Internet

Mujahid, Abu. “*Pengertian Kredit*”.

<http://isbs.wordpress.com/2007/11/13/anuitas-angsuran-tetap/>.

Diunduh 13 Juli 2011.

Nina, Dwiantika. “*BI Optimis Pertumbuhan Kredit Bank di Atas RBB23%-*

24%,” [http://keuangan.kontan.co.id/v2/read/keuangan/72932/BI-](http://keuangan.kontan.co.id/v2/read/keuangan/72932/BI-optimis-pertumbuhan-kredit-bank-di-atas-RBB-23-24)

[optimis-pertumbuhan-kredit-bank-di-atas-RBB-23-24](http://keuangan.kontan.co.id/v2/read/keuangan/72932/BI-optimis-pertumbuhan-kredit-bank-di-atas-RBB-23-24). Diunduh 15 Juli

2011.

Norbianto, Doni. “*Perjanjian Baku... Dapatkah digunakan untuk setiap*

Perjanjian Kredit?.”

<https://semarangmicrobankingconsultant.wordpress.com/2010/12/15/perj>

anjian-baku% E2% 80% A6dapatkah-digunakan-untuk-setiap-perjanjian-kredit/. Diunduh 21 Juli 2011.

Sujatmiko, Tomi. “2009, *Kredit Investasi Diprediksi Meningkat*”.

<http://ekonomy.okezone.com/index.php/ReadStory/2009/01/21/277/185048/2009>. Diunduh 21 Juli 2011.

