LEGALISASI OLEH NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA BANK DENGAN DEBITUR

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar

Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh :

SANDI LAZUARDY

02022681620036

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2018

TESIS

LEGALISASI OLEH NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA BANK DENGAN DEBITUR

Oleh

SANDI LAZUARDY

02022681620037

Telah diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan

Dinyatakan Lulus pada tanggal 18 Juli 2018

Palembang, 18 Juli 2018

Dr.Hj.Annalisa Y, S.H.,M.Hum (Pembimbing I) :
196210251987032002

Hj.Elmadiantini,S.H.,Sp.N.,M.H (Pembimbing II) :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr.Hj.Annalisa Y, S.H.,M.Hum
NIP. 19621025 198703 2 002

Dekan,
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dr. Febrian,S.H.,M.S.
NIP. 19620131 198903 1 001

TIM PENGUJI

1. Ketua : Dr. Hj. Annalisa.Yohanan,S.H.,M.Hum
2. Sekretaris : Dr. Happy Warsito,S.H.,M.Sc.
3. Anggota :
    1. Dr. Ridwan,S.H.,M.Hum
    2. Dr.H. KN.Sofyan Hasan,S.H.,M.Hum
    3. Hj.Elmadiantini,S.H.,Sp.N.,M.H.

Catatan : Tim Penguji tidak bertanda tangan, cukup nama dan gelar saja sesuai dengan Surat Keputusan Dekan Tentang Tim Penguji.

PERNYATAAN ORIGINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	:	SANDI LAZUARDY,S.H.,M.Kn.
NIM	:	02022681620036
Alamat	:	Jalan Putri Kembang Dadar Villa Siguntang Blok A Nomor 3 Rt 052 RW 16 Kelurahan Bukit Lama Kecamatan Ilir Barat I Palembang
Asal Instansi	:	Magister Kenotariatas Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1	Karya tulis saya dalam bentuk tesisini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkangelar akademin (M.Kn) baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2	Karya tulis iniadalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapatkan pengarahan pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dituliskan atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang. Juli 2018

Yang Membuat Pernyataan

METERAI TEMPEL

604C1AFF080711697

6000

ENAM RIBU RUPIAH

SANDI LAZUARDY,S.H.,M.Kn

NIM : 02022681620036

LEGALISASI OLEH NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA BANK DENGAN DEBITUR

Oleh

SANDI LAZUARDY

02022681620037

Telah disetujui untuk Ujian Tesis

Menyetujui

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr.Hj.Annalisa Y, S.H.,M.Hum NIP. 196210251987032002	Hj.Elmadiantini,S.H.,Sp.N.,M.H

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr.Hj.Annalisa Y, S.H.,M.Hum

NIP, 196210251987032002

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala, serta teriring Shalawat beserta salam kepada Junjungan Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wa Sallam, yang telah mencurahkan kasih sayangnya, sehingga Tesis yang berjudul " LEGALISASI OLEH NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA BANK DAN DEBITUR " dapat diselesaikan dengan baik.

Selanjutnya, pada kesempatan ini dari lubuk hati yang terdalam, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah berjasa dalam penyelesaian Tesis inidan studi Penulis pada Program studi Magister Kenotariatan Fakultas hukum Universitas Sriwijaya, yaitu :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaf, MBCE selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Ibu Dr.Hj. Annalisa Yohanan, S.H.,M.Hum, Selaku Ketua Program Studi magister Kenotariatan fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, sekaligus Selaku Pembimbing Utama penulis yang telah tulus, ikhlas dan banyak memberikan bimbingan, arahan

dan saran selama penulis menyelesaiakan Tesis menjadi Mahasiswa Program Magister Kenotariatan.

4. Ibu Hj. Elmadiantini, S.H.,Sp.N.,M.H., selaku Pembimbing Pendamping penulis yang telah banyak memberikan bimbingan selama penulis menyelesaikan tesis ini;
5. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.Hum Selaku Pembimbing Akademik;
6. Tim Penguji, Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis dan Pennguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan dan masukkan serta berkenan menguji hasilpenelitian ini.
7. Seluruh Staff dan Karyawan/karyawati pada Program Magister Kenotariatan.
8. Kedua orang tuaku Djamaani dan (Almarhumah) Masnoni yang senantiasa memberikan kasih sayang dan doanya untuk penulis
9. Mertua ku (Almarhum) Malwani dan Syamsiah yang tidak henti-hentinya mendoakan untuk keberhasilan penulis.
10. Istriku Tercinta Rini Indramayu,S.E., beserta Anak-anakku Muhammad Bintang Nayaka Lazuardy, Avissa Pelangi Lazuardy, Muhammad Dirgantara Tritama Putra Lazuardy dan Muhammad Ahsan Rusydan Lazuardy yang selalu memberikan motivasi dan penyemangat bagi penulis.
11. Kakanda Edwin Aldrin, ST dan Ayunda Emy Yuliana yang selalu memberikan bantuan moril dan materiil kepada penulis

12. Teman-teman satu bimbingan Brigita Aristamaya,S.H.,M.Kn., Deborah Aritonang,S.H.,M.Kn, Ricky Dwiyandi,S.H.,M.Kn., Yudhi Sumadi,S.H., Dedi Awaludin,S.H.,M.Kn yang selalu memberikan motivasi dan saling support untuk menyelesaikan tesis ini.
13. Muhammad Topik Hidayat,S.H.,M.Kn., Muhammad Dahlan, S.H., Ponirah,S.H.,M.Kn., Ria Monica,S.H., Mahdalena Yusuf,S.H.,M.Kn., Rosmiyati,S.H.,M.Kn., Ferdy Widya Putra,S.H.,M.Kn.,
14. Teman-teman Seperjuangan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya angkatan 2016.

Mohon maaf atas segala kealpaan dari penulis, penulis berharap semoga amal baik kalian mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembacanya. Akhir Kata segala kritik dan saran yang sifatnya membangun penulis terima dengan segala kerendahan hati dan untuk itu penulis ucapkan terima kasih.

Palembang, juli 2018
Penulis

SANDI LAZUARDY,S.H.,M.Kn

PERSEMBAHAN

Motto :

"Jadikan hidup ini sebagai bagian dari Solusi bukan bagian dari masalah"

Kupersembahkan Tesis ini kepada :

- *Istriku tercinta dan Anak-anakku tersayang*
- *Orang tuaku tercinta*
- *Seluruh keluarga besarku serta teman-teman seperjuangan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2016*
- *Almamater Kebanggaanku*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT karena atas berkat, rahmat dan ridho-Nya Penulis dapat menyelesaikan Tesis berjudul : **"LEGALISASI OLEH NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN KEPEMILIKAN RUMAH ANTARA BANK DENGAN DEBITUR"**

Penulis telah berusaha menyajikan karya tulis ini dengan teliti dan sebaik mungkin dengan kemampuan dan keterbatasan yang penulis miliki, demi kebaikan tesis ini penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar tesis ini dapat bermanfaat dan dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan bagi yang membutuhkan.

Akhirnya Penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan karya ilmiah ini dan telah memberikan bantuan dalam hal penyediaan informasi dan waktu sehingga tesis ini dapat diselesaikan. Semoga bantuan dari semua pihak mendapatkan balasan dari yang Maha Kuasa, Allah SWT. Aamiin ya robbal alamiin.

Palembang, Juli 2018
Penulis,

SANDI LAZUARDY,S.H.,M.Kn

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL..... i.
HALAMAN PERNYATAAN..... ii.
PENGESAHAN..... iii.
DAFTAR ISI..... iv.
BAB I. PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang..... 1
B. Rumusan Masalah..... 15
C. Tujuan dan Manfaat..... 15
1. Tujuan..... 15
2. Manfaat..... 15
D. Kerangka Teoritis..... 16
1. Grand Theory..... 17
2. Middle Theory..... 20
3. Aplied Theory..... 21
E. Kerangka Konseptual..... 29
F. Metode Penelitian..... 31

BAB II. Tinjauan Umum Perjanjian dan Kewenangan Notaris..... 41

A. Pengertian Umum Perjanjian..... 41
1. Pengertian Perjanjian..... 41
2. Syarat sahnya Perjanjian..... 42
3. Bentuk-bentuk Perjanjian..... 49
a. Kontrak atau perjanjian menurut hak dan kewajiban..... 50
b. Kontrak Menurut Persyaratan dan proses terjadinya..... 50
c. Kontrak atau Perjanjian menurut Penamaan dan sifat pengaturannya..... 51
d. Kontrak atau Perjanjian berdasarkan Bentuk dan sifat Pembuktiannya..... 53

B. Perjanjian Kredit Bank..... 56
1. Pengertian Perjanjian Kredit..... 56
2. Jenis Perjanjian Kredit..... 57
3. Klausula Baku dalam Perjanjian Kredit..... 60

C. Notaris sebagai Pejabat Umum..... 63
1. Tinjauan Umum Notaris..... 63
2. Kewenangan Notaris..... 65

D. Legalisasi..... 71
1. Pengertian Legalisasi..... 71
2. Tata cara Legalisasi..... 72
3. Manfaat Legalisasi..... 75

BAB III. TEMUAN DAN PEMBAHASAN..... 78

A. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank dan debitur Umumnya Dilakukan dengan Akta Dibawah Tangan daripada Akta Notariil..... 78
1. Bentuk-bentuk Perjanjian Kredit..... 78
1.1. Perjanjian Kredit Notariil..... 83
1.2. Perjanjian Kredit Dibawah Tangan..... 94
2. Dasar Penentuan Bentuk Perjanjian Kredit yang Dipergunakan..... 99
B. Legalisasi oleh Notaris dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank dan Debitur..... 107
1. Legalisasi Perjanjian Kredit..... 107
2. Alat Bukti..... 110
3. Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris..... 115

BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN..... 121
A. Kesimpulan..... 121
B. Saran..... 122

DAFTAR PUSTAKA..... 123

ABSTRAK

Perjanjian tertulis bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Salah satu bentuk perjanjian tertulis yang ada yaitu Perjanjian Kredit.Umumnya menggunakan bentuk standar atau baku, yang berbentuk Akta Notariil ataupun Akta Dibawah Tangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengapa perjanjian kredit pada umumnya dan khusunya perjanjian kredit Pemilikan Rumah dilakukan dalam bentuk Legalisasi dibandingkan dalam bentuk Akta Notariil serta mengapa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah masih diperlukan Legalisasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris yaitu penelitian dengan cara memadukan bahan-bahan hukum dengan data-data yang ada dilapangan, dengan pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan yang digunakan untuk melihat gejala-gejala sosial yang berkaitan dengan hukum dalam praktek, dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Tehnik pengumpulan data dilakukan dengan pengumpulan data kepustakaan dan wawancara, yang dianalisa melalui metode kualitatif, dengan penarikan kesimpulan secara deduktif. Dari hasil penelitian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah umumnya berbentuk Akta Dibawah Tangan yang di Legalisasi dibandingkan dengan Akta Notaris karena yang menentukannya adalah Bank / Kreditur sedangkan Debitur tidak berhak menentukan bentuk perjanjian kredit karena perjanjian kredit bersifat Take it or leave it. Bank dalam menentukan perjanjian kredit berbentuk Akta Notariil atau Legalisasi berdasarkan Kebijakan Kredit yang ditentukan berdasarkan besarnya pinjaman kredit serta untuk menghemat biaya yang dikeluarkan oleh debitur, sedangkan yang menjadi alasan Perjanjian Kredit Pemilikan rumah masih diperlukan Legalisasi Notaris untuk pembuktian dan beban pembuktian, apabila perjanjia kredit hanya berbentuk Akta Dibawah Tangan saja tanpa di Legalisasi maka beban pembuktiannya ada pada kreditur sedangkan pada Perjanjian Kredit Dibawah Tangan yang di Legalisasi oleh Notaris akan menjadi Akta Dibawah Tangan dengan Kekuatan Pembuktian sama dengan Akta Otentik.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, KPR, Legalisasi,

ABSTRACT

The written agreement aims to ensure legal certainty and protection. One form of written agreement is the Credit Agreement. Generally using standard or standard forms, in the form of Notarial Deed or Deed Below. This study aims to find out why the credit agreement in general and especially the mortgage loan agreement is done in the form of Legalization compared in the form of Notarial Deed and why the House Ownership Credit Agreement is still required Legalization. This research uses empirical research method that is research by combining legal materials with existing data field, with empirical juridical approach that is approach used to see social phenomena related to law in practice, using primary law material, secondary and tertiary. Data collection techniques are done by collecting library data and interviews, analyzed through qualitative methods and with deductive deductions. From the results of the study of Housing Loan Agreement is generally in the form of deed under the hands of the Legalized compared with Notarial Deed because that determines it is the Bank / Creditors while the Debtor is not entitled to determine the form of credit agreement because the credit agreement is Take it or leave it. Bank in determining credit agreement in the form of Notarial Deed or Legalization based on Credit Policy determined based on loan size and to save the cost incurred by debtor, while the reason of House Ownership Credit Agreement is still required Legalization Notary for verification and burden of proof, if credit agreement only in the form of Deed Under the Hands alone without the Legalization then the burden of proof is on the creditor while the Credit Agreement Under the Hand in Legalization by Notary will be Deed of Hands with the Power of Proof same with Authentic Deed.

Keywords: Credit Agreement, KPR, Legalization.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kontrak atau perjanjian berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerja sama bisnis antarpelaku bisnis [1] . Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt). Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa :

> *"suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*

Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan : "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan

---

[1] Muhammad Syaifuddin. 2012. *Hukum Kontrak*. Bandung: Mandar maju, hal 1

perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut:

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum[2].

Ridwan Syahrini dalam bukunya *"Seluk beluk dan asas-asas hukum perdata"*, menyatakan kelemahan yang ada dalam rumusan pasal tersebut diatas kata"orang" karena perkembangan hukum sekarang ini yang menjadi subjek hukum bukan hanya orang perorangan saja (Naturlijke Persoon), melainkan juga berbentuk badan hukum (recht persoon).

Menurut Handri Raharjo dalam bukunya "Hukum Perjanjian di Indonesia", halaman 42 doktrin para sarjana, Perjanjian adalah perbuatan hukum dengan mana dua pihak atau lebih saling,

---

[2]Dyah Kusumaningrum. 2008. "Pelaksanaan Perjanjian Kredit yang diikat dengan jaminan Fidusia di PT Bank Eksekutif Internasional,Tbk cabang Semarang", Tesis, Tidak diterbitkan, Semarang, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hal 23-24.

mengikatkan dirinya. Sehingga menurut Handri Raharjo pengertian Perjanjian adalah :

> "Suatu hubungan hukum dalam bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antar subjek hukum yang satu dengan yang lain dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai kesepakatan yang telah disepakati para pihak serta menimbulkan akibat hukum".

Menurut penamaannya perjanjian digolongkan menjadi perjanjian bernama (nominaat) dan perjanjian tidak bernama (innominaat). Perjanjian / kontrak bernama (nominaat) adalah perjanjian / kontrak yang mempunyai nama sendiri yang telah diatur secara khusus dalam KUHPerdata bab V sampai dengan bab XVIII misalnya[3]:

> jual-beli, sewa-menyewa, hibah, tukar-menukar, persekutuan perdata, perjanjian untuk melakukan pekerjaaan, perkumpulan, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan hutang, kontrak untung-untungan, kontrak perdamaian

Sedangkan perjanjian tidak bernama (Innominaat / onbenoemde contract) adalah kontrak atau perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata tetapi timbul dan berkembang dimasyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak menurut pasal 1338 KUHPerdata [4]. Jumlah kontrak ini tidak terbatas, disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang

---

[3] Muhammad Syaifuddin. *Op. Cit*. Hlm 150
[4] *Ibid*

membuatnya misalnya, pembiayaan konsumen, sewa guna usaha, anjak piutang, modal ventura, waralaba, lisesnsi hak kekayaan intelektual[5].

Ditengah masyarakat saat ini banyak dijumpai perjanjian-perjanjian didalam bidang harta kekayaan, terutama sering dilihat perjanjian kredit antara debitur dan kreditur, misalnya perjanjian Kredit antara Bank dengan orang atau badan hukum yang meminjam dengan Bank tersebut. Apakah perjanjian kredit yang ada saat ini merupakan perjanjian pinjam meminjam yang diaturdalam KUHPerdata?.

Perjanjian Pinjam meminjam termasuk perjanjian bernama, yang diatur dalam pasal 1754 – pasal 1773 KUHPerdata. Pasal 1754 KUHPerdata memberikan pengertian perjanjian Pinjam meminjam sebagai berikut :

> "Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula".

Dari ketentuan diatas objek perjanjian ini harus berupa barang yang terpakai habis atau yang dapat diganti dengan barang yang sejenis maupun berupa uang. Di dalam KUHPerdata mengatur

---

[5] Annalisa Yohanan, Muhammad Syaifuddin dan Yunial Laili Mintiari. 2009. *Perjanjian Jual* Beli *Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, hlm. 1.

perjanjian khusus, namun tidak satupun mengatur tentang perjanjian kredit. Oleh karena itu penetapan mengenai bentuk hubungan hukum antara Bank dan Nasabahnya yang disebut dengan Perjanjian Kredit Bank, sebenarnya harus digali dari sumber-sumber di luar KUHPerdata.

Dalam hal ini Marhainis telah memperbandingkan kelima belas perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPerdata dan menurutnya yang paling mendekati dengan perjanjian kredit adalah pengertian perjanjian pinjam mengganti sehingga apabila terdapat masalah sengketa perjanjian kredit dapat menggunakan dasar hukum perjanjian pinjam mengganti menurut Pasal 1763-1764 KUHPerdata[6].

Menurut Salim HS, Perjanjian kredit termasuk ke dalam perjanjian innominat sehingga ketentuannya tidak secara khusus diatur dalam KUHPerdata. Namun para sarjana hukum memiliki pendapat yang berbeda tentang hal ini yang secara garis besar, pendapat para sarjana hukum mengenai pengaturan perjanjian kredit dapat dibagi menjadi dua, yaitu bahwa perjanjian kredit pengaturannya

[6]Miftah Idris. 2015. "Perjanjian Kredit Perbankan Konvensional dan Akad Perbankan Syariah: Suatu Tinjauan Deskriftif dalam Hukum di Indonesia". Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 1 (1), Pebruari, hal 30

merujuk pada Buku III KUHPerdata dan perjanjian kredit pengaturannya tunduk kepada Undang-Undang Perbankan[7].

Adapun yang dimaksud dengan Kredit menurut undang undang PERBANKAN nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang PERBANKAN pasal 1 ayat 11:

> "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga[8]".

Dalam Pasal ini terdapat kata-kata : Penyedian uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian [9].

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi Presiden Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit[10].

Dalam prakteknya, perjanjian kredit bank yang dipakai adalah perjanjian baku yang klausul-klausulnya telah disusun sebelumnya

---

[7] *Ibid*. hal 6-7.

[8] Indonesia, Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang PERBANKAN

[9]Sutarno. 2014. Aspek-aspek hukum perkreditan pada Bank. Bandung: Alfabeta. Hlm.99

[10]*Ibid*.hlm. 137

oleh pihak perbankan, sehingga nasabah sebagai calon debitur hanya menerima seluruh isi klausul-klausul yang ada[11].

Pada asasnya bentuk sebuah perjanjian itu bebas, perjanjian tidak terikat pada bentuk tertentu, bisa lisan atau tertulis. Dalam praktek, perjanjian baku tumbuh sebagai perjanjian tertulis dalam bentuk formulir. Perbuatan hukum sejenis yang selalu terjadi secara berulang-ulang dan teratur yang melibatkan banyak orang, menimbulkan kebutuhan untuk mempersiapkan isi perjanjian itu terlebih dahulu dan kemudian dibakukan dan seterusnya dicetak dalam jumlah banyak, sehingga setiap saat mudah disediakan jika masyarakat membutuhkan[12].

Perjanjian Kredit memiliki peranan yang sangat penting yaitu merupakan perjanjian pokok bagi perjanjian-perjanjian turunannya yang memiliki arti bahwa perjanjian kredit menentukan sah atau tidaknya dari perjanjian tambahannya.

Notaris memiliki peranan penting dalam pemberian kredit yang dilakukan antara kreditur (Bank) dengan debitur (Peminjam), terutama perjanjian yang dibuat antara debitur dengan kreditur apalagi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Bank

---

[11] Imelda Sugiharti. 2016. Peran Notaris dalam Legalisasi Perjanjian Kredit Perbankan berdasarkan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 sebagaimana diubahdengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014. Tesis. Tidak diterbitkan. Palembang : Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Sriwijaya, hlm 6

[12] Ari Purwadi. 1995. "Perjanjian Baku sebagai Upaya Mengamankan Kredit Bank". Jurnal Hukum dan Pembangunan, No 1 Tahun XXV Pebruari: 11

memberikan Kredit untuk pemilikan rumah yang dikenal dengan nama Kredit Pemilikan Rumah atau disingkat dengan KPR. Kredit Pemilikan Rumah (Selanjutnya dalam tulisan ini disebut "KPR") adalah kredit Jangka panjang yang diberikan bank bekerjasama dengan pengembang agar memiliki rumah sendiri dengan sistem pembayaran secara angsuran [13]

KPR dibagi menjadi dua, yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Yang dimaksud dengan KPR subsidi adalah KPR yang diperuntukkan untuk masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi yang lemah. Sedangkan yang dimaksudkan dengan KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan dari pihak pemerintah[14].

Dalam menyediakan fasilitas KPR, pihak perbankan adalah selaku penyedia dana. Masyarakat untuk memperoleh KPR dari Bank harus mengumpulkan data-data yang dapat digunakan sebagai alasan pemohonan kredit. Alasan-alasan inilah yang dapat dijadikan sebagai bahan utama mungkin tidaknya seseorang mendapatkan kredit dari bank. Hal ini dikarenakan bank adalah lembaga perkreditan resmi yang hidup berdasarkan legalitas perundang-undangan. Disamping itu pihak bank juga masih akan mengadakan analisa kredit atau penilaian kredit yang akan dilakukan oleh pejabat bagian kredit terhadap permintaan kredit

---

[13] Destri Budi Nugraheni,Penerapan Perlindungan Nasabah produk Pembiayaan KPR BTN Syariah Cabang Yokyakarta ,Tesis Program pasca Sarjana Magister ilmu Agama islam UIN Yokyakarta 2007

[14]Mohamad Heykal. 2014. Analisis Tingkat Pemahaman KPRSyariah pada Bank Syariah di Indonesia : Studi Pendahuluan , Jurnal BINUS BUSINESS REVIEW Vol. 5 No. 2 November 2014 hal 522

yang bersangkutan. Analisa kredit tersebut dimaksudkan untuk menganalisa dan melihat kemampuan dalam pembayaran kredit guna memperoleh keterangan kepercayaan bank dalam memberikan kreditnya[15]. Perjanjian KPR berdasarkan perjanjian standard yang isinya telah ditetapkan oleh pihak bank, yang dituangkan dalam konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya kepada debitur, kemudian diformulasikan dalam bentuk formulir perjanjian dan sejumlah aturan addendum atau aturan tambahan, sehingga yang terjadi adalah kreditur menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud perihal perjanjian KPR dengan klausul yang telah ditetapkan, terkecuali mengenai judul perjanjian KPR, komparasi atau identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank[16].

Walaupun perjanjian kredit dalam bentuk baku karena ada peranan notaris berupa ditanda-tanganinya perjanjian kredit tersebut dihadapan Notaris dan dilakukan Legalisasi maka perjanjian tersebut dianggap benar selama tidak adanya keberatan dari pihak debitur, maka perjanjian kredit tersebut dianggap benar merupakan kesepakatan kedua pihak[17].

Notaris, adalah profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat fungsi dari Notaris adalah sebagai

---

[15] Wahyono, Apit Purnatri 2012 *Tinjauan Yuridis Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara. Tbk Cabang Surakarta).* skripsi, Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-syarat Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta hal 4-5.

[16] *Ibid*, hal 6

[17] Solekha Vidyawati. 2008. Akta Notaris dalam Perjanjian Kredit perbankan (Suatu studi tentang Fungsi dan Manfaat Akta Notaris dalam Perjanjian), UNDIP, Semarang, hlm 70

pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Adapun yang dimaksud dengan akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata adalah: "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya"[18].

Dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diubah dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan terhadap UU No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada pasal 1 ayat 1 :

> Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang undang lainnya.

Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 jo Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan terhadap UU No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 15 tersebut menyebutkan sebagai berikut :

1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau

[18] Ayu Riskiana Dinaryanti. 2013. "Tinjauan Yuridis Akta Dibawah Tangan oleh Notaris'. Jurnal *Ilmu Hukum Legal Opinion* Volume1 Edisi 3 hlm 3-4

yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
   a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
   b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
   c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
   d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
   e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
   f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan;
   g. membuat Akta risalah lelang.

Akta itu dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan bisa dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja, sedangkan akta otentik harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu[19]

Dalam Praktek yang ditemui di masyarakat, Perjanjian KPR antara Bank dengan Debitur yang dibuat secara tertulis ada yang

[19]*Ibid*. Hlm 2

berbentuk akta Notariil dan ada yang berbentuk akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris. **Legalisasi** merupakan pengesahan akta dibawah tangan yang dibacakan oleh Notaris dan ditanda tangani oleh penghadap dimuka notaris pada waktu itu juga untuk menjamin kepastian dari tanggal akta yang bersangkutan[20].

Dilihat dari pengertian diatas bahwa Legalisasi adalah pengesahan akta dibawah tangan sehingga timbul pertanyaan apakah akta dibawah tangan yang dibuat oleh Kreditur atau Bank dengan Debitur tidak sah?. Untuk menjawab pertanyaan tersebut dapat dilihat dari ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, yang terdiri dari syarat subjektif yang apabila dilanggar berakibat dapat dimintakan batal dan syarat objektif yang berakibat batal demi hukum sehingga dianggap tidak pernah ada.

Adanya perjanjian dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta otentik merupakan implementasi dari kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1338 KUHPerdata, sedangkan fungsi Legalisasi akta dibawah tangan dapat dikembalikan kepada fungsi adanya akta itu sendiri. Akta adalah Surat yang ditandatangani

---

[20] Whenayu Teguh Puspa, Djoko Wahyu Winarno Harjono. 2016. "Tanggungjawab Notaris terhadap Kebenaran Akta Dibawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris". Jurnal Reportorium Nomor 2 Volume III Juli-Desember. Hlm 4

berisikan peristiwa yang menjadi dasar suatu hak dan diperuntukkan sebagai alat bukti[21] .

Pasal 163 HIR, yang menyatakan sebagai berikut :

> Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, tampaknya pihak utama yang harus membuktikan adalah pihak Penggugat, padahal tidak hanya Pengugat yang harus membuktikan dalilnya, melainkan Tergugat juga harus membuktikan dalilnya.

Berbeda dengan akta otentik, Akta otentik merupakan alat bukti yang paling kuat nilai pembuktiannya, bahkan dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian **yang "sempurna" atau "mengikat", dengan kebenaran isi** dan pernyataan yang tercantum didalamnya sempurna dan mengikat kepada para pihak. Mengenai apa yang disebut dalam akta juga sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas perkara yang dipersengketakan, sehingga beban pembuktian ada pada pihak lawan.

---

[21]Ghita Aprillia Tulenan . 2014. "Kedudukan dan Fungsi Akta Dibawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris" Jurnal *Lex Administratum,* Vol. II/No.2/Apr-Jun/2014, hlm 122-123

Sebaliknya terhadap adanya alat bukti berupa akta di bawah tangan yang hanya mempunyai kekuatan pembuktian secara formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dan ini sebenarnya sudah merupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum dalam akta itu diakui dan dibenarkan pula.

Akan tetapi secara materil, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tersebut hanya berlaku terhadap orang untuk siapa pernyataan itu diberikan, sedangkan terhadap pihak lain, kekuatan pembuktiannya tergantung pada penilaian hakim (pembuktian bebas)[22].

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan mengapa perjanjian kredit dibuat dalam bentuk legalisasi tidak dalam bentuk akta dan Apa akibat hukum jika perjanjian tersebut sudah dilegalisasi oleh Notaris

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis mencoba menyusun tesis dengan judul : **"LEGALISASI OLEH NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA BANK DENGAN DEBITUR"**

---

[22]Meitinah. 2006. "Pembuktian Kekuatan Akta Dibawah Tangan". Jurnal Hukum dan Pembangunan, Tahun ke 36 Nomor 4, Oktober – Desember, hlm. 457 - 458

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan Permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara pihak Bank dan Debitur dilakukan dengan Akta Dibawah Tangan daripada dengan Akta Otentik?
2. Mengapa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Bank dan Debitur masih diperlukan Legalisasi oleh Notaris?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan
    1. Untuk menganalisis alasan dipilihnya Legalisasi dalam perjanjian pemberian kredit.
    2. Untuk analisis akibat hukum dari perjanjian pemberian kredit yang telah di Legalisasi terutama bila terjadi sengketa.
2. Manfaat
    a. Manfaat Teoritik
        1. Bagi dunia perbankan dapat memberikan sumbangan Pemikiran tentang keuntungan dan kelemahan perjanjian pemberian kredit dengan Legalisasi dan Akta Notariil.

2. Bagi dunia Kenotariatan dapat memberikan penjelasan baik kepada Debitur maupun kreditur tentang kelemahan dan kelebihan Legalisasi.

b. Manfaat Praktek

1. Bagi dunia perbankan dapat menentukan pilihan apakah akan memilih surat dibawah tangan dengan Legalisasi atau Akta Otentik.
2. Bagi dunia Kenotariatan dapat merumuskan pembuatan Akta otentik yang dapat memberikan kepastian hukum baik kepada debitur maupun kreditur.

D. Kerangka Teori

Untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada dalam tesis ini maka perlu dilakukan pengkajian dan penelitihan. Dalam melakukan analisa dan pengkajian dari permasalahan yang ada dan untuk mendapatkan penjelasan yang lebih baik, lebih jelas tentang norma hukum maka diperlukannya suatu teori hukum[23]. Teori hukum ini memiliki manfaat secara teoritis dan secara Praktis[24]. Manfaat teori hukum secara teoritis sebagai alat untuk menganalisa dan mengkaji penelitian, untuk menganalisa dan

---

[23]Sudikno Mertokusumo. 2011. Teori Hukum, Yokyakarta: Universitas Atma Jaya, Hlm. 87

[24]Salim, HS. 2010. Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hlm. 18

mengkaji fenomena-fenomena yang berkembang dalam masyarakat. Dalam Penulisan tesis ini Penulis menggunakan Grand Theory, Middle Theory dan Applied Theory yang akan penulis jelaskan satu persatu. Adapun penjelasannya sebagaimana diterangkan dibawah ini :

1. Grand Theory

Adapun teori yang digunakan oleh penulis yang dijadikan Grand Theory adalah teori Substansi Hukum dari Gustav Radbruch.

Gustav Radbruch yang berusaha mengkombinasikan ketiga pandangan klasik (filsufis, normatif dan empiris) menjadi satu pendekatan dengan masing-masing pendekatan dijadikan sebagai unsur pokok dan menjadi dasar pendekatan hukum "ala" Radbruch yang kemudian dikenal sebagai tiga nilai dasar hukum yang meliputi; keadilan (filosofis), kepastian hukum (juridis) dan kemanfaatan bagi masyarakat (sosiologis). Gustav Radbruch memulai dengan pandangan bahwa masyarakat dan ketertiban memiliki hubungan yang sangat erat, bahkan dikatakan sebagai dua sisi mata uang, hal ini menunjukkan bahwa setiap komunitas (masyarakat) di dalamnya membutuhkan adanya ketertiban. Untuk mewujudkan ketertiban ini maka dalam masyarakat

selalu terdapat beberapa norma seperti kebiasaan, kesusilaan dan hukum. Perbedaan antara ketiga norma di dalam masyarakat tersebut dimana kebiasaan lebih berorientasi pada perbuatan-perbuatan yang memang lazim dilakukan sehari-hari menjadi norma, dan menurut Radbruch tatanan kebiasaan ini tidak sesuai dengan hukum atau kesusilaan. Kebiasaan lebih menggambarkan posisi kebalikan dari kesusilaan, kalau kebiasaan mutlak berpegangan pada kenyataan tingkah laku orang, maka kesusilaan justru berpegang pada ideal yang masih harus diwujudkan dalam masyarakat. Untuk itu tolok ukur penilaian terhadap tindakan yang diterima atau ditolak didasarkan pada idealisme manusia yakni insan kamil atau manusia sempurna. Norma hukum lebih berorientasi pada dunia ideal (kesusilaan) dan kenyataan (kebiasaan), dengan demikian maka untuk memenuhi unsur ideal, hukum harus mengakomodir nilai filosofis dan guna memenuhi tuntutan kenyataan hukum harus memasukkan unsur sosiologis. Dalam perkembangannya masyarakat tidak hanya meginginkan keadilan (idealisme) dan kepentingan kepentingannya dilayani oleh hukum (sosiologis), akan tetapi masyarakat masih membutuhkan adanya peraturan-peraturan yang

menjamin kepastian dalam hubungan mereka satu sama lain[25].

Gustav Radbruch memberikan kontribusi yang mendasar terhadap teori kepastian hukum, dengan tiga ide dasar hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah keadaan suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara jelas, pasti dan logis, yang dimaksud jelas adalah tidak adanya kekaburan norma atau keraguan sedangkan logis adalah menjadi suatu sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum memberikan pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan yang bersifat subyektif.Kepastian hukum dalam suatu negara adalah dengan adanya Undang-Undang yang telah ditentukan dan sungguh-sungguh berlaku sebagai hukum, putusan-putusan hakim para hakim yang bersifat konstan, dan berakibat kepada masyarakat yang tidak ragu ragu terhadap hukum yang berlaku[26].

---

[25] *M. Muslih. 2013.* Negara Hukum Indonesia dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga nilai Dasar Hukum) , Jurnal *Legalitas Edisi Juni 2013 Volume IV Nomor 1 hal 143-144*

[26] Lazuardi Ardiman, Iwan Permadi, Bambang Winarno. 2017. Urgensi Akta Notaris dalam Perikatan Kerja antara Kantor Jasa Penilai Publik dengan Perusahaan Emiten terhadap Implikasi Penilaiannya di Bursa Saham, Jurnal Rechtidee, Vol. 12, No. 1, Juni 2017, hal 93

Dilihat dari teori Substansi Hukum yang dikemukan oleh Gustav Radbruch diatas dihubungan dengan Perjanjian KPR antara Bank dan Debitur maka dengan adanya Perjanjian tersebut telah memberikan Kepastian tentang adanya Hak dan Kewajiban antara Debitur dan Kreditur sedangkan ditinjau dari Rasa Keadilan, Perjanjian KPR yang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang sudah berbentuk Baku seolah-olah memberikan rasa ketidakadilan bagi debitur karena tidak dapat menentukan haknya secara bebas, sedangkan Perjanjian KPR tersebut ada yang berbentuk Akta Otentik atau dilegalisasi dapat dipandang sebagai bentuk kemanfaatan dari hukum. Tentang mana yang lebih dominan antara ketiga substansi hukum tadi akan dibahas dalam Middle teori dan aplied teori.

2. Middle Theory

Dalam Penulisan tesis ini sebagai middle theory digunakan teori Penegakan hukum. Menurut Lawrence Meir Friedman yang menjelaskan bahwa keberhasilan penegakan hukum bergantung kepada tiga hal, yaitu: substansi hukum, struktur hukum/pranata hukum, dan budaya hukum. Friedman mengatakan bahwa setiap sitem hukum terdiri dari tiga unsur, yaitu:

1. Substansi hukum (*content of law*).
2. Tata laksana hukum (*structure of law*) dan
3. Budaya hukum (*culture of law*).

Sehingga, penegakan hukum tidak saja dilakukan melalui perundangundangan, namun juga bagaimana memberdayakan aparat dan fasilitas hukum. Hal yang tidak kalah pentingnya adalah bagaimana menciptakan instrumen dan budaya hukum dalam masyarakat untuk menjamin Kepastian hukum[27].

Dilihat dari Teori hukum yang dikemukakan oleh Lawrence Friedman, maka dalam perjanjian KPR yang dibuat oleh pihak Bank dengan debitur lebih banyak dilakukan dengan Perjanjian KPR yang dilegalisasi oleh Notaris karena hal ini sudah menjadi kebudayaan atau kebiasaan yang ada didalam masyarakat.

3. Applied Theory

Dalam penelitian ini penulis menjadikan Teori Substansi Hukum berupa teori kemanfaatan hukum dan teori pembuktian sebagai Applied Theory karena Untuk menjawab permasalahan mengapa perjanjian KPR antara

[27]Deni K. Yusup. 2015. Peran Notaris dalam Prakti Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan dari Perpektif Hukum Ekonomi Syariah), Jurnal AL-'ADALAH Vol. XII, No. 4, Desember 2015 hal 707-708

Bank dan debitur lebih banyak dilakukan dengan Perjanjian dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat secara notariil.

Keadilan adalah harapan yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Berdasarkan karakteristiknya, keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Apabila penegak hukum menitik beratkan kepada nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum dikesampingkan, maka hukum itu tidak dapat berjalan dengan baik.

Demikian pula sebaliknya jika menitik beratkan kepada nilai kemanfaatan sedangkan kepastian hukum dan keadilan dikesampingkan, maka hukum itu tidak jalan. Idealnya dalam menegakkan hukum itu nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai-nilai dasar kemanfaatan merupakan suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar kepastian hukum yang merupakan kesatuan yang secara yuridis harus diterapkan secara seimbang dalam penegakan hukum[28].

---

[28] *Muhamad Rakhmat. 2013.* Teori Keadilan dalam Perspektif Filsafat Hukum dan Islam Repository Buku dan Jurnal, hal 13

Radbruch mengajarkan bahwa kita harus menggunakan asas perioritas, dimana perioritas pertama selalu "keadilan",barulah "kemanfaatan", dan terakhir barulah "kepastian"[29]. Penekanan yang lebih cenderung pada asas kemanfaatan lebih bernuansa ekonomi[30]

Perjanjian KPR antara Bank dan Debitur ditinjau dari teori Substansi Hukum terutama dalam Asas Kemanfaatan bahwa dilakukannya legalisasi Perjanjian KPR karena biaya yang timbul untuk mengadakan perjanjian ini dibebankan kepada debitur sehingga dalam pembuatan Perjanjian KPR antara bank dan debitur lebih menekankan kepada Asas kemanfaatan hukum karena dengan hanya dilegalisasinya pernjanjian KPR antara bank dan debitur akan meringankan beban yang akan ditanggung oleh pihak debitur yang mendapatkan KPR..

Pada dasarnya secara yuridis perjanjian kredit dapat dilakukan secara lisan (oral) akan tetapi akan mengandung resiko yang sangat tinggi, karena akan

---

[29] Achmad Busro. 2011. Optimalisasi Peran Jaksa Pengacara Negara dalam Pengembalian Keuangan dan atau aset Negara Hasil Tindak Pidana Korupsi maupun atas Dasar Kerugian Keperdataan, Disertasi Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Doktor dalam Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro hal 8

[30] Fence M. Wantu. 2012. Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim diperadilan Perdata, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 12 No. 3 September 2012 hal 479

mengalami kesulitan dalam pembuktian jika terjadi sengketa[31].

Dengan ditandatanganninya perjanjian kredit oleh para pihak apalagi telah diLegalisasi oleh Notaris maka para pihak harus menjalankan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit tersebut, sehingga apabila salah satu pihak, umumnya debitur apabila tidak memenuhi isi dari perjanjian maka dapat dimintakan pertanggungjawabannya.

Untuk menghindari resiko kesulitan dalam pembuktian dan juga menghindari beban pembuktian maka perjanjian kredit dibuat dalam bentuk akta atau dilegalisasi. Akta adalah surat yang sengaja dibuat sebagai alat bukti, berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum dibidang keperdataan yang dilakukan para pihak[32] .

Ada dua unsur yang harus dipenuhi agar suatu tulisan memperoleh suatu kualifikasi sebagai akta yakni: tulisan itu harus ditandatangani dan tulisan itu dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan menjadi alat bukti[33]

---

[31] Muhammad Syaifuddin, *Op. Cit* hlm 1.

[32] Whenayu Teguh Puspa, Djoko Wahyu Winarno Harjono. Op. Cit. Hlm 155

[33] Meitinah. Op. Cit,hlm. 444

Berbagai sarjana memberikan pendapatnya tentang Pembuktian. Diantarannya: Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Ke 7 membagi teori pembuktian sebagai berikut :*

a) Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (*bloot affirmatief*)

Menurut teori ini siapa yang mengemukakan sesuatu harus membuktikannya dan bukan yang mengingkari atau yang menyangkalnya. Teori ini telah ditinggalkan.

b) Teori hukum subyektif

Menurut teori ini suatu proses perdata itu selalu merupakan pelaksanaan hukum subyektif atau bertujuan mempertahankan hukum subyektif, dan siapa yang mengemukakan atau mempunyai suatu hak harus membuktikannya.

c) Teori hukum obyektif

Menurut teori ini, mengajukan gugatan hak atau gugatan berarti bahwa penggugat minta kepada hakim agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu penggugat harus membuktikan kebenaran dari peristiwa yang diajukan dan kemudian

mencari hukum obyektifnya untuk diterapkan pada peristiwa itu.

d) Teori hukum publik

Menurut teori ini maka mencari kebenaran suatu peristiwa dalam peradilan merupakan kepentingan publik. Oleh karena itu hakim harus diberi wewenang yang lebih besar untuk mencari kebenaran. Disamping itu para pihak ada kewajiban yang sifatnya hukum publik, untuk membuktikan dengan segala macam alat bukti. Kewajiban ini harus disertai sanksi pidana.

e) Teori hukum acara

Asas *audi et alteram partem* atau juga asas kedudukkan prosesuil yang sama daripada para pihak dimuka hakim merupakan asas pembagian beban pembuktian menurut teori ini.

Berhubungan dengan beban pembuktian ini Menurut Munir Fuady, memberikan definisi tentang beban pembuktian adalah suatu penentuan oleh hukum tentang siapa yang harus membuktikan suatu fakta yang di persoalkan di pengadilan, untuk membuktikan dan meyakinkan pihak manapun bahwa fakta tersebut memang benar – benar terjadi seperti yang di ungkapkannya, dengan konsekuensi hukum bahwa jika

tidak dapat di buktikan oleh pihak yang di bebani pembuktian, fakta tersebut di anggap tidak pernah terjadi seperti yang di ungkapkan oleh pihak yang mengajukan fakta tersebut di pengadilan[34].

Dalam tulisan ini digunakan Teori Pembuktian Hukum Acara, dengan asas audi et alteram partem artinya kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur apabila terjadi sengketa dibebankan untuk melakukan pembuktian, hanya saja siapa yang lebih dahulu harus membuktikan kebenaran dalil yang diajukannya tergantung pada bentuk akta perjanjian kredit yang dibuat.

Menurut undang-undang suatu akta resmi (authentiek) mempunyai suatu kekuatan pembuktian sempurna (volledig bewijs), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan dalam akta itu sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

---

[34]Darliyanti Usu. 2014. "Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata". Jurnal Lex Privatum , Volume II No 1, Jan-Mar. Hlm 129-130

Suatu akta di bawah tangan (onderhands) ialah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantara seorang pejabat umum. Misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tandatangannya, yang berarti ia mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta resmi. Akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut. Ini adalah suatu hal yang sebaliknya dari apa yang berlaku terhadap suatu akta resmi. Barang siapa menyangkal tanda tangannya pada suatu akta resmi, diwajibkan membuktikan bahwa tanda tangan itu palsu, dengan kata lain, pejabat umum (notaris) yang membuat akta tersebut telah melakukan pemalsuan surat[35].

---

[35] http://herman-notary.blogspot.co.id/2009/06/teori-pembuktian-dan-alat-alat-bukti.html. diakses tanggal 19 februari 2018 jam 8.03 wib

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah hasil pemikiran peneliti yang dituangkan dalam bentuk konsep yang juga bersumber dari berbagai teori yang dibenturkan satu sama lain, dikritisi, hasilnya dikonstruksi sebagai konsep yang khas yang merupakan hasil olah pikir atau perenungan dan perumusan oleh penelitian[36] .

Perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis antara Debitur dengan Kreditur yang dibuat untuk dijadikan bahan bukti apabila terjadi sengketa dikemudian hari, kalau dihubungkan dengan teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka, apabila terjadi gugatan atau sangkalan maka yang disangkal harus membuktikan kebenaran akan peristiwa hukum tersebut.

Hal ini tidak berlaku pada akta notaris dalam artian apabila terjadi gugatan atau sangkalan maka pihak penggugat harus membuktikan apa yang disangkalkan terhadap akta tersebut karena akta yang dibuat oleh notaris itu mempunyai kepastian

[36] Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. 2014. Pedoman Penulisan Tesis. Palembang: UniversitasSriwijaya. Hlm. 34

isi,kepastian tanggal dan kepastian orangnya. Sehingga menjadi bukti yang sempurna tidak memerlukan bukti tambahan[37] .

Sedangkan akta dibawah tangan yang telah dilegalisasi memberikan kepastian bagi hakim mengenai tanggal dan identitas para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut serta tanda tangan yang dibubuhkan dibawah surat dan para pihak atau salah satu pihak menyatakan bahwa tidak mengetahui isi karena telah dibacakan oleh notaris [38] .

Jadi perbedaan antara akta notaris dengan akta dibawah tangan yang memperoleh legalisasi oleh notaris bahwa akta notariil memiliki pembuktian yang sempurna sedangkan akta dibawah tangan memiliki pembuktian hanya sebatas kepastian tanggal ditandatanganinya surat dibawah tangan serta kepastian akan para pihak yang membubuhkan tanda tangan tersebut akan tetapi tidak menjamin isi dari perjanjian tersebut. Pembuktian akta notariil bersifat pembuktian sempurna sedangkan untuk akta dibawah tangan yang telah memperoleh legalisasi bersifatt pembuktian terbatas tanggal dan pihak saja namun tidak menjamin isi dari perjanjian.

---

[37] Lusy K.F.R.Gerungan. 2012. "Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan yang telah Memperoleh Legalitas oleh Notaris", Jurnal LKFR Gerungan, Volume XX No 1 Januari-maret 2012. Hlm 5

[38] *Ibid* hlm 8

Perjanjian kredit yang semula dibuat dengan maksud untuk dijadikan alat bukti bila terjadi sengketa dikemudian hari, namun dalam prakteknya perjanjian kredit ini masih banyak dalam bentuk akta dibawah tangan yang memperoleh legalisasi dari notaris tidak dalam bentuk akta notariil, sehingga dilakukan penelitian untuk mengetahui apa yang menjadi dasar pertimbangan masyarakat perbankan lebih memilih legalisasi daripada membuat perjanjian kredit dalam bentuk akta notariil.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Soetandyo Wignjosoebroto membuat tipologi penelitian hukum dengan membaginya ke dalam dua golongan, yaitu penelitian hukum normatif atau doktrinal, dan penelitian hukum empirik atau non-doktrinal[39].

Termasuk ke dalam penelitian hukum normatif atau doktrinal, adalah pandangan yang mengkonsepkan hukum sebagai[40]:

1. asas-asas moralitas atau keadilan secara universal.
2. Kaidah-kaidah positip yang berlaku umum di wilayah tertentu in abstracto (hukum nasionallhukum negara), dan

[39] Sulistyowati Irianto. 2001." *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Metodologi Penelitian Ilmu Hukum", Jurna Hukum dan Pembangunan nomor 2 Tahun XXXII, hlm 159*

[40] *Ibid*

3. Putusan-putusan hakim yang diciptakan in concreto.

Selanjutnya penelitian yang digolongkan sebagai penelitian hukum empirik atau nondoktrinal adalah, pendekatan yang memandang hukum sebagai [41]:

1. Institusi sosial riil yang hidup dalam masyarakat, dan
2. makna-makna simbolik yang dapat ditemukan dalam interaksi antar individu dalam masyarakat.

Dilihat dari pembagian tipe penelitian dan pengertian dari masing-masing penelitian diatas maka untuk membahas permasalahan yang ada dalam Tesis ini , penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian yang bersifat empiris atau non doktrinal. Yaitu penelitian dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan[42] yaitu melihat penggunaan Legalisasi Perjanjian KPR antara Bank dengan debitur.

---

[41] *Ibid*

[42] Dimas Agung Prastomo*, Akhmad Khisni. 2017. Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hlm 731

2. Pendekatan Penelitian

Dalam suatu penelitian untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi maka dapat menggunakan berbagai pendekatan diantaranya :

a. Pendekatan Perundang-undangan *(Statute Approach)*

Pendekatan Perundang-undangan *(Statue Approach)* adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani[43]. Dalam hal ini yang akan ditelaah adalah ketentuan dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 yang berkaitan dengan wewenang notaris dalam melakukan legalisasi.

b. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach)*

Dilakukan dengan tidak beranjak pada aturan hukum yang ada, tetapi membangun suatu konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya.

---

[43] Johnny Ibrahim. Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif. Bayumedia. Malang. Hlm.47

c. Pendekatan Filsafat Hukum (*Philosophical Approach)*

Menggunakan lapangan ilmu filsafat etika, yang merupakan bagian ilmu filsafat yang merenungkan tentang hakikat nilai dan perilaku yang baik dan buruk[44].

d. Pendekatan Sejarah Hukum (*Historical Approach)*

Pendekatan sejarah yang dilakukan dalam kerangka pelacakan sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu.[45]

e. Pendekatan yang mengandung unsur sosiologi hukum (*Legal Sociological Approach*)

pendekatan sosiologi hukum, yang memahami hukum sebagai pola perilaku sosial yang terlembagakan, eksis, sebagai variabel empiris, yang berorientasi pada simbolik interaksional. [46] Pendekatan sosiologi merupakan pendekatan yang dilakukan secara langsung melalui wawancara di lapangan kepada pihak yang berkompeten.

---

[44]Sudikno Mertokusumo. 2012. *Teori Hukum*.. Yogyakarta:Atma Pustaka, hlm 68

[45] Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*.. Jakarta:Prenada Media Group. Hlm 126

[46] Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.hlm 97

Guna membantu membedah persoalan-persoalan yang menjadi permasalahan dalam tesis ini, maka dilakukan digunakan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan yang mengandung unsur sosiologis (*Legal Sosiological Approach*) untuk melihat gejala-gejala sosial yang berkaitan dengan hukum dalam praktek[47]. Pendekatan yuridis empiris mengkaji bagaimana ketentuan normatif diwujudkan senyatanya dalam masyarakat.

3. Bahan Hukum Penelitian

Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi sebagai berikut :

a. Bahan Hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas [48]. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian yaitu :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana

[47] Noor Muhammad Aziz. 2012. " Urgensi Penelitian dan Pengkajian hukum dalam Pembentukan Peraturan perundang-undangan', Jurnal rechtsvinding, volume 1 nomor 1 , januari-april 2012, hlm 18

[48] Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*. hlm 181

diubah dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014.

3. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi bahan hukum primer[49], seperti hasil penelitian, jurnal ilmiah, karya ilmiah dari semua kalangan yang berkaitan dengan akta legalisasi yang dibuat oleh Notaris. Dalam Penelitian ini, peneliti juga menggunakan bahan hukum hasil transkripsi dari wawancara dengan Notaris, staf perbankan sehingga dapat digunakan sebagai bahan atau data pendukung dalam penelitian ini.

c. Bahan Hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primerdan bahan hukum sekunder contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya[50]. Termasuk juga yang berasal dari jurnal dan Internet yang berkaitan dengan penelitian.

---

[49] Sorjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Op.Cit*. hlm 29
[50] *Ibid.* Hlm.13

4. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1) Penelitian Kepustakaan, Studi pustaka ini dipergunakan untuk mencari data sekunder yang dijadikan bahan pelengkap dalam penulisan penelitian;
2) Penelitian lapangan, Adapun teknik penelitian lapangan yang digunakan adalah :
   a. Wawancara.

      Wawancara dilakukan terhadap Bank Pemberi Kredit Kepemilikan Rumah dan beberapa notaris yang menjadi rekanan Bank tersebut. Dalam hal ini sebelumnya penulis harus membuat draft wawancara yang berisikan pertanyaan-pertanyaan khusus dalam suatu urutan khusus.
   b. Pengamatan (Observasi),

      Pengamatan merupakan hal yang dilakukan dan diamati secara langsung dan merekam atau mencatat secara sistematis hal-hal yang penting. Dalam hal ini berkaitan

dengan Legalisasi Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah antara Bank dengan Debitur.

5. Tehnik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diolah, dilakukan menurut cara-cara analisis dalam bentuk penafsiran (interpretasi) terutama penafsiran sistematis, dengan cara mempersatukan adanya hubungan atau keterkaitan antara satu pasal dengan pasal yang lain dalam suatu undang-undang, dengan tehnik pengolahan ini diharapkan akan diperoleh gambaran mengenai cara penyelesaian permasalahan yang dibahas, serta ditemukan kesimpulan dari permasalahan tersebut.

6. Tehnik Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan penelitian adalah pengolahan bahan penelitian yang diperoleh baik dari penelitian pustaka maupun penelitian lapangan. Analisa bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif.

Penelitian kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriftif dan cenderung menggunakan analisa[51] . Terhadap bahan penelitian yang sudah dikumpulkan diolah maka dianalisi dengan menggunakan landasan teori-teori yang ada. Penelitian ini bertitik tolak dari bahan hukum, memanfaatkan teori yang ada sebagai bahan untuk menganalisa dan menjabarkan dimana berguna untuk menarik kesimpulan dari hasil analisis.

Terhadap metode kualitatif ini jika dikaitkan dalam penelitian ini, maka dilakukan analisis terhadap peran Notaris dalam menjalankan wewenangnya dalam melegalisasi perjanjian kredit berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris.

7. Tehnik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan atas penelitian ini menggunakan silogisme hukum, yaitu proses penarikan sutau kesimpulan dengan pola berpikir deduktif. Pola pikir deduktif yaitu penalaran yang bertolak dari aturan umum untuk menyimpulkan hal yang khusus.

---

[51] Wikipedia. https://id.m.wikipedia.org/wiki/Penelitian_kualitatif. diakses tanggal 19 Februari 2018 jam 23.29 wib

Proses yang terjadi dalam deduktif adalah konkretisasi, karena hal-hal yang telah dirumuskan secara umum kemudian diterapkan dalam keadaan khusus[52].

Aturan-aturan hukum yang bersifat umum dijabarkan dalam wujud peraturan hukum yang konkrit sehingga dapat ditafsirkan dan dapat diperleh kesimpulan mengenai Tanggungjawab Notaris dalam membuat Legalisasi akta perjanjian Kredit perbankan.

[52] Jhonny Ibrahim. *Op.Cit.* Hlm.197

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Adjie, Habib. 2008. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung:Rafika Aditama.

Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta ;t Toko Gunung Agung

Budiono, Herlien. 2009. *Ajaran Umum Hukum perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung.

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya. 2014. Pedoman Penulisan Tesis. Palembang: Universitas Sriwijaya

Gazali, Djini.S. dan Rachmadi usaman. 2012. Hukum Perbankan. Sinar Grafika :Jakarta.

Hartanti Suliandri, dkk. 2013. Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris. Jakarta: Dunia Cerdas

HS, Salim. 2010. Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta ;Kencana

Mertokusumo, Sudikno. 2011. Teori Hukum, Yokyakarta: Universitas Atma Jaya

Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*,Jakarta: Citra Aditya Bakti

Otto, Jan Michiele. 2012. Sulistyowati Irianto, *Kajian Sosiologi-Legal*, Bali : Pustaka Larasan

Soejono dan Abdurrahman. 2008. Metode Penelitian Huku. Jakarta:Bina Cipta.

Soekanto , Sorjono, Sri Mamudji. 2014. "Penelitian Hukum Normatif:Suatu Tinjauan singkat, RajaGrafindo. Jakarta.

Sutarno. 2014. Aspek-aspek hukum perkreditan pada Bank. Bandung: Alfabeta.

Syaifuddin, Muhammad. 2012. *Hukum Kontrak*. Bandung: Mandar maju

Triwulan, Titik dan Shinta Febrian. 2010. *Perlindungan Hukum bagi Pasien, Jakarta:* Prestasi Pustaka,

Widijatmoko, M.J, dkk. 2015. Tehnik Pembuatan Akta Notaris & PPAT:Pemahaman Empiris dan Yuridis.Bintang mandiri, Jakarta

Yohanan, Annalisa, Muhammad Syaifuddin dan Yunial Laili Muntiari. 2009. *Perjanjian Jual* Beli *Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang.

Undang-Undang

Indonesia, Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang PERBANKAN

Indonesi, Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris .

Indonesia, Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004

Jurnal dan Tesis

Aziz, Noor Muhammad Aziz. " Urgensi Penelitian dan Pengkajian hukum dalam Pembentukan Peraturan perundang-undangan', Jurnal rechtsvinding, volume 1 nomor 1 , januari-april 2012

Bagus Gdi Gni Wastu, Ida. 2017. 'Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Dibawah Tangan pada Bank Perkreditan Rakyat'', Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan UniversitasUdayana

Cisanto Palit, Richard. 2015. '''Kekuatan Akta Dibawah Tangan sebagai Alat Bukti di Pengadilan, Jurnal *Lex Privatum*, Vol. III/No. 2/Apr-Jun

Dinaryanti, Ayu Riskiana. 2013. ''Tinjauan Yuridis Akta Dibawah Tangan oleh Notaris'. Jurnal *Ilmu Hukum Legal Opinion* Volume1 Edisi 3

Gandadinata, Indrareni. 2007. ''Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Internasional Indonesia kantor Cabang Purwokerto''. Tesis , tidak diterbitkan. Semarang Disusun sebagai salah satu syarat untuk melengkapi dan memenuhi syarat – syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan mencapai gelar Strata Dua (S2), UniversitasDiponegoro.

Gerungan, Lusy K.F.R. 2012. ''Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan yang telah Memperoleh Legalitas oleh Notaris'', Jurnal LKFR Gerungan, Volume XX No 1 Januari-maret 2012

Hendra, rahmad. 2013. ''Tanggungjawab Notaris terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di kota Pekanbaru'', Jurnal Ilmu Hukum, VOLUME 3 NO. 1

Heykal, Mohamad . 2014. Analisis Tingkat Pemahaman KPRSyariah pada Bank Syariah di Indonesia : Studi Pendahuluan , Jurnal BINUS BUSINESS REVIEW Vol. 5 No. 2 November 2014

Idris, Miftah. 2015. "Perjanjian Kredit Perbankan Konvensional dan Akad Perbankan Syariah: Suatu Tinjauan Deskriftif dalam Hukum di Indonesia". Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 1 (1), Pebruari,

Irianto, Sulistyowati. 2001." *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Metodologi Penelitian Ilmu Hukum", Jurna Hukum dan Pembangunan nomor* 2 *Tahun XXXII,*

Kusumaningrum, Dyah. 2008. "Pelaksanaan Perjanjian Kredit yang diikat dengan jaminan Fidusia di PT Bank Eksekutif Internasional,Tbk cabang Semarang", Tesis, Tidak diterbitkan, Semarang, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Lestari Suryamizon, Anggun. 2016. "Kedudukan Akta Otentik sebagai Alat Bukti dalam Perkara Perdata". Jurnal MENARA *Ilmu,* Vol. X Jilid 1 No.70 September.

Meitinah. 2006. "Pembuktian Kekuatan Akta Dibawah Tangan". Jurnal Hukum dan Pembangunan, Tahun ke 36 Nomor 4, Oktober – Desember

Nugraheni, Destri Budi. Penerapan Perlindungan Nasabah produk Pembiayaan KPR BTN Syariah Cabang Yokyakarta ,Tesis Program pasca Sarjana Magister ilmu Agama islam UIN Yokyakarta 2007

Panggabean, R.M. 2010. "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku". Jurnal *HUKUM No. 4 Vol. 17 Oktober.*

Phebe Mowoka, Valentine. 2014. " Pelaksanaan Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang dibuatnya" Jurnal *Lex et Societatis*, Vol. II/No. 4/Mei

Puspa, Whenayu Teguh, Djoko Wahyu Winarno Harjono. 2016. "Tanggungjawab Notaris terhadap Kebenaran Akta Dibawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris". Jurnal Reportorium Nomor 2 Volume III Juli-Desember

Purwadi, Ari. 1995. "Perjanjian Baku sebagai Upaya Mengamankan Kredit Bank". Jurnal Hukum dan Pembangunan, No 1 Tahun XXV Pebruari: 11

Riskiana Dinaryanti, Ayu. 2013. "Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta Dibawah tangan oleh Notaris" Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 3, Volume 1

Sani, Abdul. 2005. "Tanggungjawab Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil pada CV Mutiara Transportation di Kota Tegal". Tesis. Tidak Diterbitkan. Semarang, Disusun dalam Rangka Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh Derajat S2 Program Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro

Sidah. 2010. Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan yang Dilegalisir oleh Notaris. Tesis. Tidak diterbitkan. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Sugiharti, Imelda. 2016. Peran Notaris dalam Legalisasi Perjanjian Kredit Perbankan berdasarkan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 sebagaimana diubahdengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014. Tesis. Tidak diterbitkan. Palembang : Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Sriwijaya

Sukmawirawan, Cita Astungkoro. 2014. "Kekuatan Pembuktian Legalisasi dan Waarmerking Akta dibawah tangan oleh Notaris". Jurnal Hukum Ekonomi, Jembe; Fakultas Hukum Universitas Jember

Susanto. 2017. Perjanjian Kredit dibuat secara Baku pada Kredit Perbankan dan Permasalahan Pilihan Domisili Hukum Penyelesaian Sengketa (Studi Kasus pada Bank SUMUT cabang Jakarta Pusat). Jurnal Surya Kencana dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan, Vol 4 nomor 1

Takasenseran, Mauritz Pray. 2016. "Perjanjian antara Bank dan Nasabah menurut Undang-undangn Nomor 10 tahun 1998 ". Jurnal *Lex et Societatis*, Vol. IV/No. 7/Juli.

Triashari, Wahyu Triashari ,Sagung Putri M.E. Purwani. 2014. "Analisa Yuridis AktaDibawah Tangan yang di Waarmeking dan di Legalisasi", Jurnal Kertha Semaya jilid 2 terbitan 2,

Usu, Darliyanti. 2014. "Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata". Jurnal Lex Privatum , Volume II No 1, Jan-Mar.

Vidyawati, Solekha. 2008. Akta Notaris dalam Perjanjian Kredit perbankan (Suatu studi tentang Fungsi dan Manfaat Akta Notaris dalam Perjanjian), UNDIP, Semarang,

Wahyono, Apit Purnatri 2012 *Tinjauan Yuridis Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara. Tbk Cabang Surakarta).* skripsi, Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-syarat Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Wijayanti, Anis. 2013. Pelaksanaan Perjanjian Kredit untuk mencegah Adanya Kredit Bermasalah di Bank Sinarmas Singaraja. Tesis Jurusan Pendidikan Pancasila Universitas Ganesha

Wilamarta, Misahardi dan Zulfadli Barus . 2012. "Manfaat analisis Yuridis dan Sosiologis yang bersifat komplementer dalam Perjanjian Kredit untuk meminimalisir resiko bank sebagai Kreditor" " Jurnal. Yustisia Vol.1 No.2 Mei – Agustus

Wowor, Glen. 2016. Kajian Yuridis tentang Perjanjian Baku antara Kreditur dan Debitur menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Jurna *Lex Privatum*, Vol. IV/No. 1/Jan/2016

Yuanitasari, Deviana. 2017. The Role of Public Notary in Providing Legal Protection on Standard Contracts for Indonesian Consumers **Sriwijaya Law Review** Vol. 1 Issue 2, July (2017)

Yusup, Deni K. 2015. " Peran Notaris dalam Praktik Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan dari Perpektif Hukum Ekonomi Syariah), Jurnal AL-'ADALAH Vol. XII, No. 4, Desember 2015

Internet

Dwika, *"Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum"*, http://hukum.kompasiana.com. (02/04/2011), diakses pada 13 desember 2017 jam 22.34 wib

Wikipedia.https://id.m.wikipedia.org/wiki/Penelitian_kualitatif. diakses tanggal 19 Februari 2018 jam 23.29 wib

http://herman-notary.blogspot.co.id/2009/06/teori-pembuktian-dan-alat-alat-bukti.html. diakses tanggal 19 februari 2018 jam 8.03 wib