

PERJANJIAN KERJASAMA PENYEDIAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH ANTARA BNI GRIYA DENGAN DEVELOPER YANG DITUANGKAN DALAM AKTA NOTARIS DI KOTA DENPASAR

Oleh :
I Made Krishna Dharma Putra
A.A. Sri Indrawati
I Nyoman Darmadha

Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract:

This paper is motivated by the legal issues of cooperation agreements between the provision of mortgage loans to developers who BNI Griya covered by notarial deed in Denpasar. Issues raised in this paper is about how enforceable deed providing a credit facility agreement between BNI griya home ownership with the developer stated in notarial deed as well as legal consequences. This paper uses empirical legal research method which consists of a study of legal identification and research on the effectiveness of the law. Legal power cooperation agreement providing a credit facility of home ownership between BNI Griya with developer set forth in the notarial deed, on a cooperation agreement providing a credit facility of home ownership made by authentic act has three (3) the strength of evidence, namely the strength of evidence of your flesh, the strength of evidence of formal and the strength of evidence material. As a result of the legal cooperation agreement between BNI Griya cooperation agreements with developers in providing a credit facility of home ownership, namely the emergence of rights and obligations. That is, all the provisions in the agreement that has been agreed upon by the BNI Griya by the developer shall be binding and are conducted by the parties who made it. If either party does not enforce the agreement, the injured party may demand compensation to those who do not carry out earlier.

Keywords: Cooperation Agreements, Home Loans, Deeds, Notary.

Abstrak:

Tulisan ini dilatarbelakangi oleh permasalahan hukum Perjanjian kerjasama penyediaan kredit kepemilikan rumah antara BNI Griya dengan developer yang dituangkan dalam akta notaris di Kota Denpasar. Permasalahan yang diangkat dalam tulisan ini yaitu mengenai bagaimana kekuatan hukum akta perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah antara BNI griya dengan developer yang dituangkan dalam akta notaris serta akibat hukumnya. Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yang terdiri dari penelitian terhadap indentifikasi hukum dan penelitian terhadap efektivitas hukum. Kekuatan hukum perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah antara BNI Griya dengan developer yang dituangkan dalam akta notaris, yaitu pada perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah yang dibuat dengan akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian material. Akibat hukum perjanjian kerjasama antara BNI Griya dengan developer dalam perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Artinya, semua ketentuan dalam perjanjian

yang telah disepakati oleh BNI Griya dengan developer mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi.

Kata Kunci: Perjanjian Kerjasama, Kredit Kepemilikan Rumah, Akta, Notaris.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum Perikatan ialah ketentuan-ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban subjek hukum dalam tindakan hukum kekayaan. Hukum perdata Eropa, termasuk yang berlaku di Indonesia, mengenal adanya perikatan yang ditimbulkan karena undang-undang dan perikatan yang ditimbulkan karena perjanjian.¹

Di dalam Pasal 1319 dan 1355 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPer) hanya disebutkan dua macam kontrak menurut namanya, yaitu kontrak *nominaat* (bernama) dan kontrak *innominaat* (tidak bernama). Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan sebagian dari fungsi publik dari negara, khususnya di bagian hukum perdata. Tugas dan kewenangan dari pada Notaris telah ditegaskan dalam Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dilihat dari tugas dan wewenang Notaris, Notaris bisa membuat akta tak bernama. Dan dilihat dari dasar hukum akta tak bernama tidak memiliki pengaturan yang jelas, maka kedudukan akta perjanjian tak bernama tersebut harus dipertanyakan. Dalam praktek tidak tertutup kemungkinan antara para pihak yang membuat perjanjian kerjasama tersebut tidak memenuhi prestasi yang disepakati bersama.

Maka dari itu sangat menarik diteliti lebih lanjut dengan suatu karya ilmiah dengan judul "Perjanjian kerjasama penyediaan kredit kepemilikan rumah antara BNI Griya dengan Developer yang dituangkan dalam akta Notaris di Kota Denpasar"

1.2 Tujuan

Tulisan ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum akta perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah antara BNI Griya dengan Developer yang dituangkan dalam akta Notaris serta akibat hukumnya.

¹ Ade Maman Suherman, 2006, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum, Rajawali Pers*, Jakarta, h. 57.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Artikel ini menggunakan metode penelitian hukum empiris (*sosiologis*) yang terdiri dari penelitian terhadap indentifikasi hukum dan penelitian terhadap efektivitas hukum².

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Kekuatan hukum akta perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah antara BNI Griya dengan Developer yang dituangkan dalam akta Notaris

Adapun kekuatan hukum perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah antara BNI Griya dengan Developer yang dituangkan dalam akta Notaris di Kota Denpasar sebagai yang telah diuraikan diatas, pada perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah yang dibuat dengan akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah sebagai yang terdapat pada salinan akta perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah, para pihak datang dihadapan Notaris untuk mengemukakan keinginan mereka untuk bekerja sama dalam penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah.
2. Kekuatan Pembuktian Formil, dalam salinan akta perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah dibuat oleh pejabat umum yang ditunjuk oleh negara yaitu Notaris.
3. Kekuatan Pembuktian Material, dalam salinan akta perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah yang dibuat oleh Notaris, akta berita acara dan keterangan para pihak PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. dan Developer yang memuat keterangan penghadap (PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. dan Developer) adalah tanggung jawab para pihak sendiri, bukan atau terlepas dari tanggung jawab Notaris.

2.2.2 Akibat hukum perjanjian kerjasama antara BNI Griya dengan Developer dalam perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah

Dalam suatu perjanjian terdapat hubungan hukum yang menimbulkan akibat atau tanggung jawab hukum. Konsep dari tanggung hukum adalah timbulnya hak dan

²Bambang Sunggono, 1997, *Metodelogi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 42.

kewajiban.³ Secara umum dalam suatu perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338-1341 KUHPerdota.

Dari Pasal 1338-1341 KUHPerdota tentang akibat hukum perjanjian, menunjukkan bahwa adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak dilarang oleh hukum Artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi. Atas dasar tersebutlah penulis menyebutkan bahwa tanggung jawab yang timbul antara BNI Griya dengan Developer dalam perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah, yaitu timbulnya hak dan kewajiban.

III. KESIMPULAN

1. Kekuatan hukum perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah antara BNI Griya dengan Developer yang dituangkan dalam akta Notaris, yaitu pada perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah yang dibuat dengan akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian material.
2. Akibat hukum perjanjian kerjasama antara BNI Griya dengan Developer dalam perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas kredit kepemilikan rumah yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Artinya, semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati oleh BNI Griya dengan Developer mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

HS. H. Salim, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta.

³ H. Salim HS., H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 9.

Suherman, Ade Maman, 2006, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

Sunggono, Bambang, 1997, *Metodelogi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penerjemah R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1983, Pradnya Paramita, Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.