

## Kepastian Hukum dalam Pelaksanaan Asas Kebebasan Berkontrak pada Perjanjian Kredit KPR di Bank BNI Tembilahan

Nia Susanti<sup>1</sup>, Fitri Wahyuni<sup>2</sup>, Wandi<sup>3</sup>

Program Studi Magister Hukum, Universitas Islam Indragiri, Indonesia  
nia8882000@gmail.com<sup>1</sup>

### Abstract

*This research originates from the imbalance of positions between banks and customers in Mortgage (KPR) credit agreements. Although the freedom of contract principle is guaranteed under Article 1338 KUH Perdata, in practice, the agreements are unilaterally determined by the bank. This study aims to deeply understand how legal certainty is implemented in the application of the freedom of contract principle in mortgage credit agreements at Bank BNI Tembilahan Branch, as well as to identify the obstacles and efforts made to achieve it. This research employs empirical legal methods with a descriptive approach. Data were collected through in-depth interviews with bank officials, notaries, and customers, as well as document analysis of 30 mortgage credit agreements at Bank BNI Tembilahan Branch for the period 2021-2024. The findings reveal that normatively, the freedom of contract principle has been fulfilled through the existence of a written agreement between the bank and the debtor. However, in practice, this freedom is limited because the agreements use a standard contract format unilaterally prepared by the bank. The main obstacles include customers' lack of understanding of the contract clauses, the dominance of exoneration clauses benefiting the bank, and the potential for default due to unforeseen economic factors. As efforts to ensure legal certainty, Bank BNI Tembilahan Branch conducts socialization of the agreement contents, involves notaries/land deed officials in collateral binding, provides a credit restructuring mechanism for troubled customers, and establishes clear collateral execution procedures in accordance with applicable laws and regulations. This research underscores the need for balance between banking business efficiency and the protection of customer rights as consumers.*

### Abstrak

Penelitian ini diawali dengan ketimpangan posisi antara bank dan nasabah dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Meskipun asas kebebasan berkontrak dijamin dalam Pasal 1338 KUH Perdata, namun dalam praktiknya perjanjian yang ada sudah ditentukan sepihak oleh bank. Penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam bagaimana kepastian hukum dijalankan dalam pelaksanaan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian KPR di Bank BNI Cabang Tembilahan, serta mengungkap hambatan dan upaya yang dilakukan untuk mewujudkannya. Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan deskriptif. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan pihak bank, notaris, dan nasabah, serta studi dokumen terhadap 30 perjanjian kredit KPR di Bank BNI Cabang Tembilahan periode 2021-2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif asas kebebasan berkontrak telah terpenuhi melalui adanya kesepakatan tertulis antara bank dan debitur. Namun, dalam praktiknya kebebasan tersebut bersifat terbatas karena perjanjian menggunakan format baku (*standard contract*) yang disusun sepihak oleh bank. Hambatan utama

### Kata Kunci:

Kepastian Hukum  
Kebebasan Berkontrak  
Perjanjian Kredit  
KPR

---

meliputi kurangnya pemahaman nasabah terhadap klausul perjanjian, dominasi klausul eksonerasi yang menguntungkan bank, serta potensi wanprestasi akibat faktor ekonomi yang tidak terduga. Sebagai upaya menjamin kepastian hukum, Bank BNI Cabang Tembilahan melakukan sosialisasi isi perjanjian, melibatkan notaris/PPAT dalam pengikatan jaminan, menyediakan mekanisme restrukturisasi kredit bagi nasabah bermasalah, serta menetapkan prosedur eksekusi jaminan yang jelas sesuai peraturan perundang-undangan. Penelitian ini menggarisbawahi perlunya keseimbangan antara efisiensi bisnis perbankan dan perlindungan hak-hak nasabah sebagai konsumen.

---

#### ***Corresponding Author:***

Nia Susanti  
Program Studi Magister Hukum  
Universitas Islam Indragiri  
Email: nia8882000@gmail.com

---

### **1. PENDAHULUAN**

Pembangunan nasional di bidang perumahan merupakan salah satu aspek penting dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat, yang secara luas difasilitasi melalui pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh perbankan. Dalam menjalankan fungsinya, penyaluran kredit selalu diiringi dengan pembentukan perjanjian kredit yang mengikat antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) menjamin asas kebebasan berkontrak, yang secara teoretis memberikan kebebasan penuh kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, serta syarat-syarat perjanjian secara sah. Namun, dinamika di lapangan menunjukkan bahwa transaksi KPR kerap memunculkan ketimpangan posisi tawar yang signifikan. Pihak perbankan umumnya telah menyediakan draf perjanjian baku (standard contract) yang klausulnya dirumuskan sepihak, sehingga konsumen hanya dihadapkan pada opsi menerima atau menolak seluruh isinya (take it or leave it) tanpa ruang negosiasi yang adil.

Berbagai penelitian terdahulu menyoroti problem ini. Ningsih (2022) menyimpulkan bahwa jaminan kebebasan berkontrak dalam KPR kerap tereduksi oleh lemahnya prinsip keseimbangan hak antara debitur dan kreditur. Di sisi lain, Wakono dkk. (2023) menemukan bahwa kurangnya transparansi serta pengalihan sepihak dalam perjanjian kredit sangat berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum di kemudian hari. Kesenjangan antara cita-cita Pasal 1338 KUHPperdata dengan dominasi klausula baku yang memberatkan nasabah ini menjadi urgensi utama perlunya peninjauan dari sudut pandang kepastian hukum.

Merespons kesenjangan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara komprehensif implementasi kepastian hukum di dalam pelaksanaan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian kredit KPR di Bank BNI Cabang Tembilahan. Selain itu, kajian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai hambatan yang muncul dalam penerapan perjanjian tersebut, sekaligus merumuskan upaya-upaya penyelesaian yang ditempuh pihak perbankan guna menyeimbangkan efisiensi bisnis dengan perlindungan hukum yang berkeadilan bagi konsumen.

### **2. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris atau sosiologis dengan pendekatan yang bersifat deskriptif. Pendekatan ini digunakan untuk membedah bagaimana ketentuan hukum normatif diimplementasikan secara langsung di lapangan (*in action*) guna menemukan fakta-fakta serta mendeskripsikan gejala sosial tanpa bermaksud membuat generalisasi umum. Sumber data yang digunakan terdiri atas data primer dan sekunder. Data primer dikumpulkan melalui observasi dan wawancara mendalam di lokasi penelitian, yaitu Bank BNI Cabang Tembilahan. Pengambilan sampel dilakukan menggunakan teknik purposive sampling, yang mencakup 30 dokumen perjanjian kredit KPR periode 2021-2024, Penyelia Bidang Pemasaran dan Bagian Penyedia Pemasaran Bank BNI, 4 (empat) orang Notaris di Tembilahan, serta nasabah KPR. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan (KUHPperdata, UU Perbankan, UU Hak Tanggungan), jurnal, dan dokumen akademis. Keseluruhan data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode interpretasi sistematis dan ditarik kesimpulannya melalui alur berpikir deduktif.

### **3. PEMBAHASAN**

#### **Kepastian Hukum dalam Pelaksanaan Asas Kebebasan Berkontrak**

Pengaturan perkreditan di Indonesia mengacu pada peraturan perundang-undangan di bidang perbankan. Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mendefinisikan

kredit sebagai 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 (Suyatno, 2016). Berdasarkan definisi tersebut, perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik (Yasua & Putra, 2025: 9).

Dalam dinamika industri perbankan modern, penggunaan perjanjian baku (*standard contract*) menjadi esensial guna memfasilitasi transaksi secara masif, mengingat sangat tidak efisien bagi kreditur untuk menegosiasikan isi perjanjian secara individual. Penggunaan perjanjian baku ini secara hukum dinilai sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPdata) dan tidak bertentangan dengan asas keadilan, transparansi, serta perlindungan konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) maupun berbagai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK).

Di sisi lain, hukum perikatan Indonesia menjunjung tinggi asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Asas ini memberikan otoritas kepada para pihak untuk secara bebas menentukan isi, bentuk, dan syarat-syarat perjanjian (Subekti, 1996:14). Namun, dalam praktiknya di Bank BNI Cabang Tembilahan, asas kebebasan berkontrak pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki karakteristik yang spesifik. Perjanjian dirumuskan dalam bentuk draf baku yang klausul-klausulnya ditetapkan secara sepihak oleh bank. Nasabah sering kali hanya dihadapkan pada pilihan *take it or leave it* tanpa ruang negosiasi yang proporsional. Fenomena ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang menunjukkan bahwa debitur pada berbagai institusi perbankan tidak memiliki kesempatan untuk menegosiasikan isi perjanjian kredit, sehingga menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar (Syahida, 2021:48).

Asas kebebasan berkontrak mutlak harus memperhatikan prinsip keseimbangan. Apabila terdapat dominasi absolut dari salah satu pihak, maka kebebasan tersebut tereduksi menjadi "kebebasan semu" (Badruzaman, 2001:25). Secara yuridis, perjanjian kredit dikonstruksikan sebagai perjanjian riil (Pasal 1754 KUHPdata) yang baru lahir setelah penyerahan objek pinjaman (Syahida, 2021:38). Hal ini mengisyaratkan bahwa supremasi bank sebagai penyedia dana menempatkan debitur pada posisi subordinat. Kebebasan berkontrak yang terjadi cenderung bersifat formil namun belum menyentuh aspek keadilan kontraktual yang substantif (Wibisana, 2015:603).

Meskipun terdapat dominasi bank melalui perjanjian baku, Bank BNI Cabang Tembilahan telah melakukan serangkaian upaya mitigasi untuk menyeimbangkan efisiensi dan keadilan hukum (Wawancara BNI Tembilahan, 2025). Upaya tersebut meliputi penerapan transparansi di tahap pra-kontraktual, di mana calon debitur diberikan waktu untuk membaca dan memahami isi klausul. Selain itu, bank melibatkan Notaris rekanan yang independen untuk memastikan bahwa perjanjian dituangkan dalam akta otentik yang sah, termasuk pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Tinjauan ini diperkuat oleh pandangan praktisi hukum bahwa perjanjian KPR yang ideal harus tertulis rinci, mematuhi prinsip kehati-hatian, serta memuat skema mitigasi risiko hukum bagi kedua belah pihak (Wawancara Dr. Nurhan, 2025). Pentingnya pertemuan pra-kontraktual (*pre-contractual meeting*) antara bank dan debitur sebelum draf perjanjian baku ditandatangani menjadi krusial guna memastikan pemahaman yang utuh terkait hak dan kewajiban masing-masing pihak (Wawancara Dr. Yune Indrawan, 2025).

Berdasarkan studi dokumentasi terhadap naskah perjanjian kredit KPR Bank BNI Cabang Tembilahan, implementasi asas kebebasan berkontrak terlihat dari pemilihan bentuk akta otentik (Pasal 1870 KUHPdata) serta kepatuhan pada Pasal 1337 KUHPdata di mana isi perjanjian diselaraskan dengan undang-undang yang berlaku, seperti Undang-Undang Hak Tanggungan. Akan tetapi, perumusan hak dan kewajiban (seperti denda, pembebanan jaminan, dan eksekusi wanprestasi) didominasi oleh bank. Hal ini membuktikan bahwa meskipun perjanjian tersebut sah secara hukum, keabsahan hukum belum tentu mencerminkan keadilan kontraktual yang substantif bagi pihak debitur yang lebih lemah (Fuady, 2007: 54).

Sebagai wujud perlindungan hukum, kehadiran negara melalui regulasi menjadi penyeimbang. Berlakunya Pasal 18 UUPK menjadi instrumen pembatas esensial guna memastikan bahwa klausula baku yang bersifat eksploitatif (klausula eksonerasi) batal demi hukum. Regulasi ini memastikan integritas kontrak tetap terjaga dan masa depan finansial debitur terlindungi dari ketidakseimbangan perikatan (Fajri, 2024:105)

### **Hambatan dan Upaya dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit KPR**

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR), kepastian hukum menjadi aspek yang sangat penting. Namun, dalam praktiknya, Bank BNI Cabang Tembilahan menghadapi sejumlah hambatan yang bisa mengganggu kelancaran pelaksanaan kontrak, sekaligus melakukan berbagai upaya untuk menjaga agar perjanjian tetap berjalan sesuai hukum yang berlaku.

## 1. Hambatan dalam Perjanjian Kredit KPR

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank serta telaah dokumen perjanjian kredit (Akta Kredit Nomor: 2014.030/BNI Griya), terdapat beberapa hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian, antara lain:

### a. Hambatan Pembayaran Angsuran

Hasil wawancara menunjukkan bahwa hambatan paling dominan adalah keterlambatan debitur dalam membayar angsuran bulanan. Faktor penyebabnya antara lain menurunnya pendapatan, perubahan kondisi ekonomi, dan kelalaian debitur. Dalam Pasal 8 perjanjian ditegaskan bahwa debitur wajib membayar angsuran tepat waktu, sedangkan Pasal 9 menetapkan adanya denda 2,5% per bulan bagi debitur yang terlambat. Hambatan ini menciptakan risiko terjadinya kredit macet yang dapat mengganggu hubungan hukum antara bank dan nasabah. Fenomena kredit macet ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Sari yang menyatakan bahwa kegagalan debitur memenuhi kewajiban pembayaran angsuran merupakan penyebab utama terjadinya wanprestasi, yang berdampak pada ketidakpastian hukum dalam perjanjian kredit (Sari, Yasin, & Iswantoro, 2020: 221).

Secara lebih spesifik, analisis terhadap faktor-faktor penyebab kredit macet seringkali menyoroti kondisi internal debitur, seperti penurunan penghasilan (Junaidi & Hakim, 2023: 120). Penelitian lain memperkuat bahwa penurunan daya beli masyarakat memiliki korelasi signifikan terhadap peningkatan rasio kredit bermasalah (Nasution & Siregar, 2024: 72). Selain itu, secara ekonomi, penurunan suku bunga acuan yang tidak diiringi dengan peningkatan kemampuan bayar debitur dapat tetap menimbulkan risiko pada kualitas kredit di sektor properti. Aspek legal dari tunggakan ini adalah berlakunya default clause, yang mengubah status keterlambatan menjadi wanprestasi yang terstruktur (Permana & Setyawan, 2022: 15).

### b. Perubahan Bunga Kredit

Salah satu poin krusial yang berpotensi menjadi hambatan adalah bunga kredit yang bersifat floating. Dalam Pasal 5, bunga ditetapkan sebesar 12% per tahun, namun terdapat klausul bahwa bunga dapat berubah mengikuti kebijakan Bank BNI. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian bagi debitur karena cicilan bulanan bisa meningkat sewaktu-waktu, yang pada akhirnya berpengaruh pada kepastian hukum dan kepastian pembayaran. Perubahan suku bunga yang tidak pasti ini menjadi salah satu faktor yang memicu permasalahan dalam perjanjian kredit karena dapat membebani debitur secara finansial dan menimbulkan sengketa di kemudian hari (Taufik & Harun, 2021: 7).

Dari perspektif hukum, sifat klausula bunga floating ini perlu dikaji mendalam karena dianggap dapat mengurangi kepastian hukum bagi debitur, sehingga berpotensi memicu sengketa di masa mendatang (Siregar & Pohan, 2023: 50). Hal ini bahkan dapat memicu perdebatan mengenai penerapan asas proporsionalitas dan kepatutan dalam kontrak baku yang sering digunakan perbankan (Wulandari & Harahap, 2022: 67). Mekanisme penentuan suku bunga ini seharusnya tunduk pada prinsip transparansi dan perlindungan konsumen, agar tidak melanggar asas keseimbangan dalam perjanjian. Ketentuan yang mengikat perubahan bunga pada kebijakan internal bank seringkali menimbulkan ketidaksetaraan posisi tawar (Budi & Hartono, 2020: 112).

### c. Keterbatasan Debitur dalam Memenuhi Persyaratan

Beberapa debitur terkendala dalam melengkapi persyaratan administratif, seperti legalitas dokumen jaminan atau keterlambatan dalam mengurus sertifikat tanah. Dalam Pasal 10, ditegaskan bahwa jaminan berupa tanah dan bangunan yang dibeli akan dibebani dengan Hak Tanggungan. Jika dokumen tidak lengkap, maka proses pengikatan kredit menjadi tertunda. Hambatan ini sering menimbulkan keterlambatan pencairan kredit. Keterbatasan ini juga mencakup kompleksitas pengikatan Hak Tanggungan, di mana hambatan berupa status sertifikat induk atau kelengkapan legalitas dokumen jaminan dapat mempersulit upaya eksekusi di kemudian hari jika terjadi wanprestasi (Wicaksono & Mardiyah, 2020: 60). Ketidaklengkapan dokumen legalitas ini secara substansial dapat melemahkan kedudukan kreditur karena jaminan belum sempurna dibebani Hak Tanggungan, yang menghambat upaya penegakan hukum oleh bank.

Keterlambatan pengikatan Hak Tanggungan ini juga dapat menimbulkan kerugian bagi bank karena hilangnya hak preferen bank, sebuah risiko yang ditegaskan dalam banyak literatur hukum jaminan (Fatimah & Anwar, 2021: 40). Bahkan, terdapat risiko gugatan dari pihak ketiga jika status tanah bermasalah (Syarif & Hasanuddin, 2024: 27). Oleh karena itu, peran Notaris-PPAT dalam memastikan kelengkapan dokumen jaminan menjadi tahap krusial untuk mencegah kegagalan pengikatan Hak Tanggungan yang sempurna (Iqbal & Sucipto, 2021: 85).

#### d. Potensi Wanprestasi dan Kredit Macet

Berdasarkan hasil wawancara, ada debitur yang gagal melaksanakan kewajiban sesuai jadwal. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 12, yang memberikan hak kepada bank untuk menagih seluruh sisa kredit sekaligus dan melelang jaminan. Hambatan berupa wanprestasi menjadi ancaman nyata bagi keberlanjutan perjanjian kredit, sekaligus berimplikasi pada kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Situasi ini menunjukkan bahwa wanprestasi bukan hanya masalah individu, melainkan juga mengganggu stabilitas perjanjian secara keseluruhan (Putra & Wijaya, 2023: 85).

Studi kasus Verianti pada KPR di bank lain memperkuat temuan ini, di mana kegagalan pembayaran berujung pada wanprestasi yang menuntut penanganan hukum (Verianti, 2024: 105). Secara yuridis, wanprestasi dalam perjanjian kredit ini menimbulkan konsekuensi hukum yang pasti (Setiawati, Nurarafah, & Mardhatillah, 2025: 25). Penting untuk membedakan antara wanprestasi murni dan *force majeure* (keadaan memaksa) yang mungkin dialami debitur, meskipun kriteria pembuktian *force majeure* sangat ketat dalam hukum perjanjian (Zainuddin & Khairul, 2021: 59). Pada akhirnya, klausul percepatan pelunasan (*acceleration clause*) dalam Pasal 12 adalah instrumen legal yang digunakan bank untuk memulihkan kerugian (Nugroho & Handayani, 2020: 33).

## 2. Upaya Bank BNI dalam Menjamin Kepastian Hukum

Dalam menghadapi berbagai hambatan tersebut, Bank BNI Cabang Tembilahan menerapkan beberapa upaya untuk menjaga kelancaran pelaksanaan perjanjian, di antaranya:

#### a. Pemberian Somasi dan Teguran

Apabila debitur terlambat membayar angsuran, pihak bank terlebih dahulu mengirimkan surat peringatan (*somasi*). Langkah ini merupakan upaya non-litigasi yang menekankan komunikasi dan negosiasi. Pemberian somasi ini merupakan penegasan bahwa debitur telah berada dalam kondisi lalai secara formal, yang merupakan prasyarat penting dalam hukum perdata sebelum kreditur dapat menuntut ganti rugi atau melakukan tindakan eksekusi (Pratiwi & Setiawan, 2023: 55). Prosedur somasi yang jelas dan bertahap memberikan peluang bagi debitur untuk memperbaiki diri, sesuai dengan semangat penyelesaian sengketa di luar pengadilan (Medianti & Rahayu, 2020: 182).

#### b. Restrukturisasi Kredit

Bank memberikan opsi restrukturisasi, misalnya penjadwalan kembali pembayaran (*rescheduling*) atau penurunan bunga tertentu. Tindakan restrukturisasi ini merupakan solusi yang efektif untuk mencegah kredit macet dan menjaga hubungan baik antara bank dengan nasabah, sekaligus memenuhi prinsip keadilan dalam hukum perjanjian (Anggraini & Subroto, 2022: 162). Secara hukum, restrukturisasi adalah tindakan penyelamatan kredit yang diatur dalam regulasi perbankan, bertujuan mengembalikan kemampuan bayar debitur dan menghindari eskalasi wanprestasi (Prasetyo & Gunadi, 2021: 30). Langkah restrukturisasi menjadi penting sebelum bank mengambil upaya penyelesaian hukum, menekankan pada upaya negosiasi dan *win-win solution* (Mulyani & Prawoto, 2022: 135). Keberhasilan restrukturisasi sangat bergantung pada analisis prospek bisnis debitur di masa depan, dan bank wajib melaksanakan prinsip kehati-hatian (Siregar & Fauzi, 2024: 68). Kebijakan ini juga dianggap sebagai bentuk tanggung jawab sosial perbankan dalam menjaga stabilitas ekonomi mikro (Saputra & Lestari, 2020: 40).

#### c. Eksekusi Jaminan

Apabila debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka bank melaksanakan eksekusi jaminan. Pasal 12 memberikan kewenangan penuh kepada bank untuk melelang jaminan melalui KPKNL. Eksekusi ini merupakan langkah terakhir yang sah menurut hukum dan merupakan bentuk perlindungan hukum bagi kreditur terhadap risiko wanprestasi (Iskandar, Yanto, & Sumarsono, 2020: 45). Proses eksekusi Hak Tanggungan telah diatur secara ketat melalui KPKNL berdasarkan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan (Hapsari, 2020: 8). Walaupun demikian, pelaksanaan lelang tetap harus memperhatikan aspek legalitas dan perlindungan hak-hak debitur (Lestari, 2020: 350), untuk memastikan bahwa proses eksekusi tidak melanggar asas keadilan (Wahyuni & Adityawan, 2024: 210). Banyak penelitian menyarankan penguatan fungsi pengawasan oleh KPKNL dan lembaga peradilan untuk mencegah lelang di bawah harga wajar (Maulana & Lubis, 2023: 95). Selain itu, penting bagi bank untuk memastikan proses eksekusi langung tidak terhambat oleh gugatan perlawanan dari debitur (Dewi & Hidayat, 2022: 150).

#### d. Peran Notaris dalam Penegakan Kepastian Hukum

Notaris berperan dalam pembuatan akta kredit dan pendaftaran Hak Tanggungan ke BPN. Peran notaris sebagai pejabat umum sangat krusial dalam menciptakan kepastian hukum karena akta otentik menjadi landasan kuat untuk menegakkan perjanjian di pengadilan (Sukmawati & Hartanto, 2022: 9). Keterlibatan Notaris dalam pembuatan Akta Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menjadi kunci legalitas yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditur (Sahuleka, Suroto, & Marhaeni, 2024: 528). Kepastian yang timbul dari akta otentik ini sangat vital untuk meminimalisir risiko sengketa di kemudian hari (Putra & Hidayat, 2023: 40). Jaminan kepastian tanggal dan isi akta oleh Notaris memposisikan akta kredit sebagai alat bukti sempurna, yang sangat menentukan kekuatan bank di pengadilan (Adhi & Wibowo, 2022: 78). Oleh karena itu, Notaris juga bertanggung jawab secara etis dan yuridis terhadap kelengkapan dan keabsahan formal Akta Kredit (Hasibuan & Setyawan, 2021: 60).

## 4. KESIMPULAN DAN SARAN/REKOMENDASI

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian kredit KPR di Bank BNI Cabang Tembilahan secara normatif telah terpenuhi, karena perjanjian dibuat atas dasar persetujuan antara bank dan debitur. Namun, dalam praktiknya, kebebasan tersebut bersifat terbatas karena perjanjian kredit menggunakan perjanjian baku yang ditentukan sepihak oleh bank. Hal ini menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar, di mana debitur hanya memiliki pilihan untuk menyetujui atau menolak, tanpa ruang untuk bernegosiasi terhadap klausul yang merugikan. Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak masih berjalan secara formal, tetapi belum sepenuhnya mewujudkan prinsip keadilan bagi kedua belah pihak.
2. Hambatan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian kredit KPR meliputi penggunaan klausul baku yang membatasi kebebasan debitur, kurangnya pemahaman nasabah terhadap isi kontrak, potensi wanprestasi akibat faktor ekonomi, serta prosedur penyelesaian sengketa yang lebih menguntungkan pihak bank. Untuk menjamin kepastian hukum, Bank BNI Cabang Tembilahan melakukan sejumlah upaya, antara lain memberikan penjelasan mengenai isi perjanjian, melibatkan notaris/PPAT dalam pengikatan jaminan, menyediakan mekanisme restrukturisasi bagi debitur bermasalah, serta menetapkan mekanisme hukum yang jelas apabila terjadi wanprestasi. Upaya tersebut menjamin kepastian hukum dari sisi kelembagaan, meskipun dalam praktiknya masih lebih berpihak pada kepentingan bank dibandingkan debitur.

### 4.2 Saran/Rekomendasi

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, sebaiknya memberikan penjelasan yang lebih detail dan transparan mengenai setiap klausul dalam perjanjian kredit KPR, terutama yang berkaitan dengan bunga, denda, serta konsekuensi wanprestasi, agar debitur benar-benar memahami hak dan kewajibannya. Menyusun perjanjian kredit dengan memperhatikan asas keseimbangan, sehingga tidak hanya melindungi kepentingan bank, tetapi juga memberikan ruang perlindungan hukum bagi debitur. Memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa secara persuasif atau mediasi sebelum menempuh jalur hukum, agar tercapai solusi yang adil dan mengurangi beban debitur.

Debitur harus lebih proaktif dalam membaca, memahami, dan meminta penjelasan atas isi perjanjian sebelum menandatangani, sehingga tidak hanya terikat secara formal, tetapi juga sadar sepenuhnya terhadap konsekuensi hukum. Menyiapkan kondisi finansial dengan matang sebelum mengajukan kredit, guna mengurangi risiko wanprestasi yang dapat merugikan kedua belah pihak.

## REFERENSI

### Buku

- Badrulzaman, Mariam Darus. (2001). KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan. Bandung: Alumni.
- Fuady, Munir. (2007). Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti. (1996). Hukum Perjanjian. Jakarta: PT Intermedia.

Suyatno. (2016). *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencana.

### Jurnal

Adhi, W., & Wibowo, R. (2022). "Kedudukan Akta Notariil sebagai Alat Bukti Sempurna dalam Sengketa Perjanjian Kredit". *Jurnal Notariil Hukum Indonesia*, 5(1).

Anggraini, L. S., & Subroto, Y. E. (2022). "Restrukturisasi Kredit Perbankan sebagai Upaya Pencegahan Kredit Bermasalah". *Jurnal Hukum Adigama*, 5(1).

Budi, I., & Hartono, A. (2020). "Analisis Posisi Tawar Debitur Terhadap Kontrak Baku Perjanjian Kredit". *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 17(2).

Dewi, N. K., & Hidayat, M. (2022). "Tinjauan Hukum terhadap Gugatan Perlawanan Debitur (Derden Verzet) dalam Eksekusi Hak Tanggungan". *Jurnal Ilmu Hukum*, 11(2).

Fajri, Nurul. (2024). "Integritas Klausul Baku dalam Perjanjian KPR Ditinjau dari Asas Kepatutan". *Jurnal Hukum Progresif*, 7(1).

Fatimah, F., & Anwar, A. (2021). "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Preferen Kreditur Pemegang Hak Tanggungan". *Jurnal Hukum Perdata*, 5(1).

Hapsari, E. P. (2020). "Eksekusi Objek Hak Tanggungan untuk Pelunasan Kredit Macet". *LEGALITATUM*, 1(1).

Hasibuan, M. M., & Setyawan, E. (2021). "Tanggung Jawab Etika dan Yuridis Notaris dalam Verifikasi Dokumen Jaminan Kredit". *Jurnal Etika Profesi Hukum*, 14(3).

Iqbal, M., & Sucipto, A. (2021). "Peran Notaris-PPAT dalam Pengikatan Jaminan dan Pencegahan Kredit Bermasalah". *Jurnal Ilmiah Notariat*, 4(2).

Iskandar, E., Yanto, A., & Sumarsono. (2020). "Tinjauan Hukum terhadap Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Perjanjian Kredit Bermasalah". *Jurnal Ilmu Hukum Humaniora*, 3(1).

Junaidi, J., & Hakim, M. A. (2023). "Analisis Faktor Internal dan Eksternal Penyebab Kredit Macet pada Perbankan". *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 7(2).

Lestari, I. P. (2020). "Analisis Yuridis Terhadap Hak-Hak Debitur dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 9(3).

Maulana, R., & Lubis, Z. (2023). "Pengawasan Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh KPKNL untuk Menjamin Keadilan Debitur". *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, 7(3).

Medianti, I., & Rahayu, S. M. (2020). "Somasi sebagai Upaya Non-Litigasi dalam Penegakan Hukum Kontrak". *Jurnal ADR Indonesia*, 3(2).

Mulyani, S., & Prawoto, T. (2022). "Penyelesaian Kredit Macet Melalui Restrukturisasi Kredit Perbankan". *Jurnal Jurisprudence*, 12(2).

Nasution, M. N., & Siregar, T. (2024). "Pengaruh Daya Beli Masyarakat Terhadap Kualitas Kredit Sektor Konsumsi". *Jurnal Keuangan dan Perbankan*, 10(1).

Ningsih, Sri Wirda. (2022). "Batasan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah". *Officium Notarium*, 2(3).

Nugroho, D. E., & Handayani, D. (2020). "Implementasi Acceleration Clause dalam Penyelesaian Wanprestasi Kredit". *Jurnal Hukum Bisnis*, 9(1).

- Permana, A. D., & Setyawan, D. (2022). "Tinjauan Yuridis Penerapan Default Clause dalam Perjanjian Kredit Perbankan". *Jurnal Hukum Prioris*, 11(1).
- Prasetyo, B. P., & Gunadi, A. (2021). "Tinjauan Terhadap Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Perbankan". *Adigama Law Review*, 4(1).
- Pratiwi, A., & Setiawan, R. (2023). "Kekuatan Hukum Surat Peringatan (Somasi) Sebagai Prasyarat Tuntutan Wanprestasi". *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 12(1).
- Putra, F. A., & Wijaya, F. R. (2023). "Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Jurnal Justitia et Pax*, 9(1).
- Putra, I. P., & Hidayat. (2023). "Implikasi Hukum Akta Notariil dalam Perjanjian Kredit". *Jurnal Ilmu Hukum*, 12(1).
- Sahuleka, G., Suroto, S., & Marhaeni, S. (2024). "Peran Notaris dalam Memenuhi Aspek Kepastian dan Perlindungan Hukum". *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-ilmu Sosial*, 1(11).
- Saputra, R., & Lestari, Y. (2020). "Kebijakan Restrukturisasi Kredit sebagai Instrument Stabilitas Ekonomi Makro". *Jurnal Kebijakan Publik*, 4(2).
- Sari, R. T., Yasin, M., & Iswanto. (2020). "Analisis Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit". *Jurnal Hukum Responsif*, 8(2).
- Setiawati, D., Nurarafah, N., & Mardhatillah, F. (2025). "Analisis Yuridis Wanprestasi Perjanjian Kredit". *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 8(3).
- Siregar, A., & Pohan, E. I. (2023). "Aspek Hukum Klausula Bunga Mengambang (Floating Interest Rate)". *Jurnal Hukum*, 8(1).
- Siregar, R. T., & Fauzi, A. (2024). "Prinsip Kehati-hatian Bank dalam Pemberian Restrukturisasi Kredit Berbasis Prospek Bisnis". *Jurnal Perbankan Syariah*, 15(1).
- Sukmawati, H., & Hartanto, M. F. (2022). "Peran Notaris dalam Memberikan Kepastian Hukum terhadap Perjanjian Kredit Perbankan". *Jurnal Ilmiah Pembangunan Hukum*, 4(1).
- Syahida, Jeri Gunarko. (2021). Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangkinang. Skripsi. Pekanbaru: Universitas Islam Riau.
- Syarif, M., & Hasanuddin, H. (2024). "Resiko Hukum Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sengketa". *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 8(1).
- Taufik, R., & Harun, M. (2021). "Asas Kepastian Hukum dalam Perjanjian Kredit dengan Suku Bunga Mengambang (Floating)". *Jurnal Hukum De Jure*, 13(1).
- Verianti, C. V. (2024). "Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)". *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1).
- Wahyuni, S., & Adityawan, M. (2024). "Asas Keadilan dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan: Studi Kasus di Pengadilan Negeri". *Jurnal Hukum Acara Perdata*, 3(2).
- Wakono, dkk. (2023). "Transparansi dan Kepastian Hukum dalam Klausula Baku Perjanjian Kredit". *Jurnal Riset Hukum*, 4(2).
- Wibisana, Andri. (2015). "Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perdata Indonesia: Antara Doktrin dan Praktik". *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 22(4).
- Wicaksono, T., & Mardiyah, F. (2020). "Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Pemilikan Rumah". *Jurnal Hukum dan Perbankan*, 4(1).

Wulandari, E., & Harahap, B. H. (2022). "Kajian Hukum tentang Klausula Baku Bunga Mengambang". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 52(1).

Yasua, Ni Komang Diana Putri & Putra, Made Aditya Pramana. (2025). "Tinjauan Yuridis Perjanjian Baku dalam Perjanjian Kredit Bank: Perspektif UU Perlindungan Konsumen dan Peraturan OJK". *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(9).

Zainuddin, A., & Khairul, K. (2021). "Batasan dan Kriteria Force Majeure dalam Hukum Kontrak di Indonesia". *Jurnal Hukum Indonesia*, 12(3).

#### **Wawancara & Dokumen**

Hasil Wawancara dengan Pimpinan Bidang Pemasaran Bank BNI Cabang Tembilahan, 20 Agustus 2025.

Hasil Wawancara dengan Dr. Nurhan, S.H., M.H., M.Kn., Notaris Tembilahan, 23 September 2025.

Hasil Wawancara dengan Dr. Yune Indrawan, S.H., M.H., M.Kn., Notaris Tembilahan, 20 September 2025.

Dokumen Perjanjian Kredit KPR Bank BNI Cabang Tembilahan (Akta Kredit Nomor: 2014.030/BNI Griya).