

**ANALISIS PENCANTUMAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM
PRAKTIK PERJANJIAN KREDIT BERDASARKAN PESPEKTIF
PERLINDUNGAN HUKUM**

Oleh:

Yeni Laksmi Putri, Armansyah

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

ylaksmiputri@gmail.com

ABSTRAK

Dalam proses penyaluran kredit oleh Bank diterbitkanlah suatu perjanjian kredit dalam bentuk baku/standard, Bank selaku kreditur dalam praktiknya masih banyak menggunakan klausula eksonerasi yang menyebabkan perjanjian menjadi berat sebelah. Penelitian ini menguji mengenai akibat hukum terhadap pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian kredit dengan metode yuridis normatif dengan mengkaji undang-undang/ketentuan-ketentuan sebagai bahan hukum primer, kepustakaan sebagai bahan hukum sekunder dan tulisan-tulisan ilmiah mengenai perjanjian kredit sebagai bahan tersier, selain itu penulisan ini disajikan juga dalam bentuk deskriptif analisis. Pada kasus Putusan Nomor 154/Pdt.G/2016/pn.Blb Juncto Putusan Nomor 141/PDT/2019/PT.BDG mengenai pembelian kondotel oleh debitur melalui developer PT. Triputra Karya Agung yang mana menggunakan fasilitas kredit dari Bank Mandiri Nomor CLN.BDG/1058/KPR/2013 tanggal 05 Juli 2013. Dimana terjadi wanprestasi oleh developer dimana tidak adanya kegiatan pembangunan fisik, sehingga debitur memohon untuk permohonan penundaan pembayaran hutang pokok dan bunga kepada Bank Mandiri. Namun Bank Mandiri tetap sesuai dengan isi perjanjian kredit yang mencantumkan klausula eksonerasi dibuat dibawah tangan (tidak notaril) disebabkan karena agunan masih berupa PPJB sehingga tidak bisa dibebankan Hak Tanggungan. Dalam putusannya Hakim hanya melihat isi dari perjanjian kreditnya saja dan tidak mempertimbangkan penggunaan klausula eksonerasi yang isinya mengenai peralihan tanggung jawab dan penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). Yang mana pencantuman klausula eksonerasi dalam suatu perjanjian kredit dibatasi berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, SEOJK No.13/SEOJK.07/2014 dan Yurisprudensi MARI No.1904 K/Sip 1982 tanggal 28 Januari 1984. Hal ini menyebabkan perjanjian menjadi berat sebelah dan dapat menjadi batal demi hukum karena unsur obyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi yakni kausa yang halal. Selain itu bagi debitur dalam penyelesaian sengketa perbankan selain melalui jalur litigasi melalui pengadilan dapat juga melalui jalur non litigasi yaitu melalui LAPS SJK berdasarkan berdasarkan POJK Nomor 61/POJK.07/2020 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit Bank, Agunan, Klausula Eksonerasi, Peralihan Tanggungjawab, Penyalahgunaan Keadaan, Penyelesaian Sengketa.

ABSTRACT

In the process of channeling credit by the Bank, a credit agreement is issued in a standard form, the Bank as the creditor in practice still uses a lot of exoneration clauses which causes the agreement to be one-sided. This study examines the legal consequences of including the exoneration clause in credit agreements using a normative juridical method by examining laws/provisions as primary legal material, literature as secondary legal material and scientific writings on credit agreements as tertiary material, besides that this writing is also presented in the form of descriptive analysis. In the case of Decision Number 154/Pdt.G/2016/pn.Blb Juncto Decision Number 141/PDT/2019/PT.BDG regarding the purchase of a condotel by the debtor through the developer PT. Triputra Karya Agung, which uses a credit facility from Bank Mandiri Number CLN.BDG/1058/KPR/2013 dated July 5 2013. Where there is a default by the developer where there is no physical development activity, so the debtor requests for a delay in payment of principal and interest debt to Bank Mandiri. However, Bank Mandiri remains in accordance with the contents of the credit agreement which includes an exoneration clause made privately (not notarized) because the collateral is still in the form of PPJB so that it cannot be charged with Mortgage. In his decision the Judge only looked at the contents of the credit agreement and did not consider the use of the exoneration clause which contained the transfer of responsibility and abuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden). Where the inclusion of an exoneration clause in a credit agreement is limited based on Article 1320 of KUHPerdata, SEOJK No.13/SEOJK.07/2014 and MARI Jurisprudence No.1904 K/Sip 1982 dated January 28, 1984. This causes the agreement to become one-sided and can become null and void by law because the objective element in the agreement is not fulfilled, namely a lawful cause. In addition, for debtors in banking dispute resolution, in addition to going through litigation through the court, they can also go through non-litigation channels, namely through the LAPS SJK based on POJK Number 61/POJK.07/2020 concerning Alternative Institutions for Settlement of Financial Services Sector Disputes.

Keywords: *Bank Credit Agreement, Collateral, Exoneration Clause, Transfer of Responsibility, Abuse of Circumstances, Dispute Resolution.*

A. Pendahuluan

Bagi masyarakat Indonesia interaksi antara subyek hukum dengan badan hukum sudah menjadi hal yang lazim dilakukan, pada umumnya interaksi subyek hukum dengan badan hukum melalui perjanjian. Perjanjian sendiri merupakan suatu perbuatan hukum dalam mengakomodasi adanya kepentingan

dari masing-masing entitas tersebut. Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian merupakan “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sedangkan menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Selain itu, Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu perbuatan mengenai harta kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji dalam melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menurut pelaksanaan perjanjian itu. Dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.

Sebagaimana penjelasan dari Sudikno Mertokusumo menurut Pasal 1320 KUH Perdata dijelaskan juga mengenai syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan (Konsensus), kemampuan hukum (Kapasitas), suatu hal tertentu (Objek yang Dapat Diperjanjikan, suatu sebab yang diperbolehkan atau halal (Dapat Dipertanggungjawabkan), dimana perjanjian harus memiliki sebab yang sah.

Dalam praktiknya dimasyarakat yang sering ditemui adalah mengenai perjanjian kredit dimana ada kaitannya dengan lembaga keuangan seperti Bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur. Hubungan interaksi subyek hukum dan badan hukum tersebut biasanya yaitu berupa perjanjian pinjaman kredit. Dalam menyalurkan kreditnya Bank menawarkan kepada nasabahnya yang secara umum jenisnya berdasarkan kegunaannya antara lain:

- a. Kredit Usaha, kredit untuk membiayai kegiatan operasional, modal kerja, investasi, atau ekspansi bisnis.
- b. Kredit Konsumsi, kredit untuk membiayai kebutuhan pribadi, seperti pembelian rumah, mobil, pendidikan, atau kebutuhan konsumsi lainnya.
- c. Kredit Investasi, kredit yang diberikan untuk membiayai proyek investasi jangka panjang.

- d. Kredit Mikro, merupakan kredit kecil yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha mikro atau skala kecil.
- e. Kredit Agraris, yaitu kredit yang diberikan di sektor pertanian atau peternakan untuk membiayai kegiatan pertanian.

Mengenai pemberian kredit oleh pihak Bank selaku kreditur, dalam prosesnya terhadap dilakukannya suatu perjanjian kredit perlunya ketelitian dalam memahami dari isi perjanjian kredit baik oleh penerima kredit dan pemberi kredit itu sendiri, karena akibat ketidakpahaman atas perjanjian kredit akan menimbulkan ketidakpuasan atau merasa dirugikan. Walaupun tidak tertutup kemungkinan terjadinya manipulasi atas isi dalam perjanjian kredit, seperti menguntungkan pihak pemberi kredit itu sendiri. Selain itu faktor dalam pemberian kredit oleh Bank yang sering menjadi pertimbangan Bank yaitu karakter nasabah yang dapat dimaksudkan bukan berdasarkan seperti kemampuan dari sisi financial saja yang hanya dapat menerima kredit tetapi lebih kecatatan kredit sebelumnya serta kemampuan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar. Selain itu Bank juga akan mempertimbangkan dari sisi jenis dan nilai jaminan yang diajukan oleh nasabah selaku debitur dalam rangka perlindungan terhadap kemungkinan risiko ketidakmampuan ataupun kemungkinan kegagalan dalam pembayaran.

Atas hal tersebut jaminan memiliki peranan yang penting dengan memberikan guna atas hak dan kekuasaan yang diserahkan pada Bank dalam hal ini sebagai kreditur dengan mendapatkan pelunasan atas barang-barang yang dijaminan tersebut, bila pihak peminjam atau debitur melakukan cidera janji atau tidak melakukan kewajiban membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Perspektif tersebut didasari oleh adanya kemudahan dalam identifikasi obyek hak tanggungan, serta jelas dan pasti dalam eksekusinya. Selain itu dalam perjanjian harus terdapat klausula yang jelas mengenai objek jaminan dan menjadi dasar jaminan pemberian kredit.

Pada praktiknya Bank menggunakan berupa klausula baku, dimana penggunaan klausula baku yang secara tidak langsung di standardkan oleh pemakainya, sedangkan pihak yang lain yang akan terlibat tidak dapat meminta perubahan maupun permintaan perundingan atas isi perjanjian tersebut hal ini berdasarkan pandangan Sutan Remy Sjahdeini terhadap perjanjian baku. Selain klausula baku terdapat juga klausula eksonerasi, yaitu klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak pemberi kredit/Bank. Hal ini menyatakan bahwa debitur memberi kuasa pada Bank untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap objek kredit debitur secara angsuran.

Merujuk pada Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta terhadap sengketa atas tanah yang tersangkut dengan agunan kredit, sesuai register nomor 141/PDT/2019/PT.BDG tanggal 30 April 2019, yang sebelumnya sudah diputus melalui Pengadilan Negeri sesuai register nomor 154/Pdt.G/2016/PN.Blb tanggal 3 Januari 2017. dimana dalam hal ini Developer menjual tanah dan bangunan kepada Penggugat dalam kondisi sertifikat masih induk dan masih atas nama Developer, yaitu pada tanggal 5 Juli 2013 pengugat membeli dari tergugat 1 unit rumah susun tipe kondotel diatas sebidang tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Cimahi, Kecamatan Cimahi Tengah, Kelurahan Baros, setempat dikenal sebagai nama “Golden Tulip Degren Bandung” seharga Rp.1.058.443.953,- namun dengan kondisi demikian PPJB tersebut sudah diagunkan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, selaku Turut Tergugat, kemudian Pihak Bank membuat perjanjian kredit dimana isi perjanjian kreditnya sebagai berikut :

1. Plafond Kredit sebesar Rp.740.910.767,- (tujuh ratus empat puluh juta sembilan ratus sepuluh ribu tujuh ratus enam puluh tujuh rupiah)
2. Jangka waktu kredit 84 bulan
3. Bahwa turut tergugat memberikan kredit KPR Mandiri kepada pengugat terkait terkait dengan perjanjian kerjasama (PKS) antara turut tergugat dengan tergugat (In casu pengembang PT. TRIPUTRA KARYA AGUNG) dimana pada intinya bangunan kondotel yang akan diserahkan sebagai agunan

oleh penggugat kepada turut tergugat masih akan dibangun atau dalam proses pembangunan dan bukti kepemilikan masih dalam proses persertifikatan atau bukti kepemilikan masih berupa PPJB. Dan Developer telah menerima seluruh pembayaran dari pihak penggugat melalui KPR Bank Mandiri, dan Pihak Penggugat setiap bulannya membayar angsuran kepada Bank Mandiri tsb., namun setelah waktu di dalam PPJB yang sudah disepakati antara penggugat dan tergugat yaitu di bulan November 2013 kondotel tersebut sudah dibangun dan pada bulan April 2014 operasional hotel akan dilakukan dan sesuai dengan janji lisan dari pihak marketing tergugat bahwa jika kondotel tersebut telah beroperasi maka penggugat pemilik dari salah satu unit akan mendapat pemasukan minimal Rp.20.000.000,- per bulan dari beroperasinya kondotel tersebut. Kemudian sampai dilayangkan gugatan ini oleh pihak penggugat kenyataan yang tersebut diatas tidak terealisasi sama sekali bahkan di lokasi objek bangunan kondotel tersebut tidak ada kegiatan apapun juga dalam bentuk pembangunan fisik kondotel. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat, memohon juga kepada Pengadilan Negeri untuk mengajukan permohonan penundaan pembayaran hutang pokok & bunga tergugat kepada turut tergugat karena terbengkalainya atau tidak dipenuhi atas prestasi dari tergugat. Namun di dalam klausula Surat Perjanjian Kredit Rumah Mandiri Nomor CLN.BDG/1058/KPR/2013 tanggal 05 Juli 2013 antara Penggugat dengan turut tergugat, dimana di dalam Perjanjian Kredit tersebut yaitu di dalam ketentuan III butir b, disebutkan bahwa “Debitur (in casu Pembamding) dalam pembelian tanah dan bangunan yang dibiayai dari fasilitas kredit bank debitur telah menyatakan telah membebaskan bank dari segala tuntutan/gugatan yang timbul yang disebabkan belum dipenuhinya/diselesaikannya kewajiban pengembang atau penjual kepada debitur terhadap penyelesaian bangunan dan atau dokumen bukti kepemilikan tersebut.” Kemudian di pasal 14.5 Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit konsumtif, disebutkan bahwa “Jika setelah di tanda tangannya Perjanjian Kredit, Bank Mengetahui/mendengar/mendapat informasi sehubungan dengan keadaan atau status agunan yang menurut pertimbangan Bank dapat

merugikan kepentingan Bank, maka bank berhak atas pertimbangan sendiri, untuk menuntut “Jumlah terhutang wajib dibayar oleh debitur dengan sekaligus dan seketika setelah tagihan pertama bank”, dan debitur tidak boleh masuk mengajukan keberatan.

Dari hasil Putusan Pengadilan Negeri Bandung memutuskan bahwa :

1. Menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima. Karena tergugat telah mengajukan PKPU di PN Niaga dan saat ini sedang dalam proses perdamaian dimana penggugat merupakan salah satu kreditur.
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Dari Hasil Putusan Pengadilan Tinggi Bandung memutuskan bahwa :

1. menguatkan Putusan PN Bandung yang dimohonkan banding.
2. Menghukum pembading semula penggugat untuk membayar biaya perkara.

Pada uraian tersebut diatas dan dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas serta telah dikemukakan sebelumnya atas Perjanjian Kredit dengan adanya klausula yang ada di dalam Perjanjian Kredit dan Akibat Hukum Bagi Para Pihak dalam perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

1. Apakah akibat hukum dari perjanjian baku yang mencantumkan klausula eksonerasi dalam suatu perjanjian kredit terkait dengan agunan apabila terjadi sengketa dikemudian hari?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap perjanjian baku yang mencantumkan klausula eksonerasi pada perjanjian kredit berdasarkan Putusan nomor 154/Pdt.G/2016/PN.Blb Juncto Putusan Nomor 141/PDT/2019/PT.BDG ?.

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, karena bertujuan untuk menyajikan uraian yang menyeluruh, terstruktur, dan sistematis mengenai faktor keabsahan perjanjian kredit dalam Putusan Nomor 154/Pdt.G/2016/PN.Blb juncto 141/PDT/2019/PT.BDG. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang menitikberatkan pada analisis terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum perdata. Di

samping itu, penelitian ini mengadopsi pendekatan kasus (case approach) dan pendekatan perundang-undangan (statute approach). Dengan harapan pendekatan tersebut dapat menentukan pemecahan masalah dalam penelitian.

C. Pembahasan

1. Akibat hukum pencantuman klausula eksonerasi dalam suatu perjanjian kredit terkait dengan agunan apabila terjadi sengketa dikemudian hari.

Pertanggungjawaban keperdataan perihal pelanggaran hak hukum yang membahas mengenai hak tertentu yaitu hak pribadi maupun hak kebendaan, dan dalam hal ini Sebagai bentuk perlindungan hukum, pihak yang melanggar hak dapat dikenai kewajiban untuk memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan. Selain itu, dalam kondisi tertentu, pengadilan dapat mengeluarkan putusan berupa perintah pembatasan agar pelaku tidak mengulangi kembali tindakan pelanggaran tersebut.¹

Hukum yang dilanggar dalam kasus ini adalah Pasal 53 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Perkaban No.1 Tahun 2006). Pada Pasal tersebut menjelaskan bahwa PPAT dalam menjalankan jabatannya untuk membuat akta wajib dihadiri dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Saksi-saksi yang dimaksud sebelumnya akan memberikan kesaksian tentang segala data diri dan identitas serta maksud dan tujuan, Aspek-aspek yang harus diperhatikan mencakup kehadiran para pihak atau perwakilannya yang sah, validitas data fisik dan yuridis atas objek perbuatan hukum yang belum terdaftar, ketersediaan dokumen pendukung pada saat pembuatan akta, serta pelaksanaan nyata dari perbuatan hukum oleh pihak-pihak terkait.

Selain itu, dalam kasus ini juga tidak memenuhi aspek yang tercantum dalam Pasal 54 ayat (3) Perkaban No.1 Tahun 2006 yang mana PPAT wajib

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 197

melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam Pasal 54 ayat (4) disebutkan pula PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari oleh data formil.

Dalam hal ini untuk menjaga harkat dan martabat PPAT dan mendukung kualitas kerja untuk pembuatan akta dan pelayanan di Masyarakat, serta terhindar dari permasalahan dimasa yang akan datang, maka suatu prinsip, yaitu prinsip kehati-hatian akan menjadi hal utama PPAT yang diperlukan untuk menjalankan jabatannya. Prinsip-prinsip ini meliputi pengelolaan terhadap dokumen yang terkait dengan obyek, data diri beserta permohonan perizinan para pihak. Prinsip kehati-hatian yang penulis jelaskan sebelumnya juga perlu diterapkan pada saat PPAT sedang melakukan kepengurusan di Kantor Pertanahan perihal Klarifikasi terhadap status objek jual beli diperlukan guna menghindari potensi kesalahan dalam penyusunan Akta Jual Beli oleh PPAT, serta untuk menjamin adanya kesesuaian antara isi akta dan peristiwa hukum yang terjadi secara nyata.

Dalam kasus ini perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV/PPAT termasuk ke perbuatan melawan hukum yang mana menyebabkan akta jual beli yang diterbitkan tersebut menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Tergugat IV/PPAT sendiri juga bersalah dikarenakan tidak meminta identitas para pihak yang lengkap dan sesuai, agar mengetahui apakah dalam melakukan Tindakan hukum berupa jual beli tanah tersebut memerlukan persetujuan dari pihak lain, seperti persetujuan anaknya. Sehingga hal ini dinamakan bekerja yang tidak sesuai dengan standar operasional prosedur (SOP) yang mengakibatkan PPAT itu sendiri terjerumus seperti pelanggaran undang-undang.

Berdasarkan putusan putusan Pengadilan Negeri Ngawi yang diteliti dalam artikel ini, hakim memutuskan Tergugat IV/PPAT untuk membatalkan akta jual beli: akta PPAT Kabupaten Ngawi atas nama P.P, SH No. 822/2018 dan No. 823/2018 tanggal 5 oktober 2018. Sehingga PPAT mengenai kewenangan nya tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya

dalam penelitian ini tidak sesuai dengan Pasal 54 ayat 3 dalam dan pertanggungjawaban dari segi administratif atau kode etik yang sudah di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.²

Dalam hal ini PPAT harus bertanggung jawab terhadap apa yang dibuat nya, sebagaimana dalam teori Hans Kelson Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu. Maka PPAT bertanggung jawab terhadap pembuatan akta Jual beli tersebut, atas Tindakan PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan undang-undang atau aturan yang berlaku maka PPAT dapat dikenakan sanksi baik administratif, kode etik, perdata, maupun pidana.

2. Analisis penyelesaian sengketa terhadap perjanjian baku yang mencantumkan klausula eksonerasi pada perjanjian kredit berdasarkan putusan nomor 154/PDT.G/2016/PN.BLB juncto putusan nomor 141/PDT/2019/PT.BDG

Dalam Putusan Nomor 154/Pdt.G/2016/pn.Blb Juncto Putusan Nomor 141/PDT/2019/PT.BDG bahwa dalam Perjanjian Kredit Nomor CLN.BDG/1058/KPR/2013 tanggal 05 Juli 2013 yang dibuat dibawah tangan antara Debitur (Penggugat) dan Turut Tergugat (Bank Mandiri/Kreditur) telah di tandatangani dan KPR pun telah dicairkan, dan pada saat itu pula Perjanjian Kredit tersebut mengikat kedua belah pihak. Setelah berjalannya waktu terjadi permasalahan terkait agunannya yang ternyata tidak terselesaikan oleh developer sesuai dengan yang di perjanjikan dalam PPJB antara developer dengan Debitur (Penggugat), dimana dalam putusan tersebut Penyelesaian sengketa melalui jalur Litigasi yakni melalui gugatan di Pengadilan, yang sebelumnya sudah dilakukan mediasi namun gagal sehingga masalah ini di tetap menggunakan jalur litigasi atau

² Hendry Dwicahyo Wanda, Rusdianto Sesung, *Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C*, (Al-Daulah: Jurnal Hukum dan Perundangan Islam, Volume 7, Nomor 2, Oktober 2017, Surabaya: Universitas Narotama Surabaya), hlm. 444-445.

pengadilan, dimana Penggugat menuntut agar Terugat (Developer) mengganti kerugian Penggugat dalam tidak terpenuhinya yang telah di perjanjikan di dalam PPJB sehingga menimbulkan didalam Perjanjian Kredit Nomor CLN.BDG/1058/KPR/2013 tanggal 05 Juli 2013 dan dari putusan tersebut Majelis Hakim menolak seluruh gugatan penggugat baik kepada tergugat (developer) maupun kepada turut tergugat (Pihak Bank Mandiri) karena menurut pertimbangan hakim developer sudah terdaftar dalam pengadilan niaga dan sedang proses perdamaian sehingga harus menunggu putusan dari pengadilan niaga, karena penggugat merupakan salah satu kredit hal ini dipuus melalui Pengadilan Negeri, kemudian karena Penggugat mengajukan banding selang 2 tahun kemudian setelah putusan Pengadilan Negeri tetapi hasil banding pengadilan tinggi menguatkan putusan pengadilan negeri, dan pihak penggugat dinyatakan premature karena Terugat sudah terdaftar di pengadilan niaga, hakim tidak mengabulkan gugatan seluruhnya dari penggugat baik untuk pihak penggugat (developer) dan pihak turut tergugat (Bank Mandiri), bahwa penggugat menuntut turut tergugat dalam hal ini Bank Mandiri untuk penundaan pembayaran angusran sampai dengan kasus ini selesai dengan pihak tergugat (developer), namun hakimpun tidak mengabulkan gugatan dari penggugat, karena dalam eksepsinya turut tergugat memaparkan bahwa dalam Perjanjian Kredit Nomor CLN.BDG/1058/KPR/2013 tanggal 05 Juli 2013 terdapat klausula “bahwa “Debitur (in casu Pemanding) dalam pembelian tanah dan bangunan yang dibiayai dari fasilitas kredit bank debitur telah menyatakan telah membebaskan bank dari segala tuntutan/gugatan yang timbul yang disebabkan belum dipenuhinya/diselesaikannya kewajiban pengembang atau penjual kepada debitur terhadap penyelesaian bangunan dan atau dokumen bukti kepemilikan tersebut.” Kemudian di pasal 14.5 Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit konsumtif, disebutkan bahwa “Jika setelah di tanda tangannya Perjanjian Kredit, Bank Mengetahui/mendengar/mendapat informasi sehubungan dengan keadaan atau status agunan yang menurut pertimbangan Bank dapat merugikan kepentingan Bank, maka bank berhak

atas pertimbangan sendiri, untuk menuntut “Jumlah terhutang wajib dibayar oleh debitur dengan sekaligus dan seketika setelah tagihan pertama bank”, dan debitur tidak boleh masuk mengajukan keberatan. Dimana Pengugat (Debitur) telah menandatangani Perjanjian Kredit tersebut sehingga berdasarkan Pasal 1338 Ayat 1 bahwa perjanjian mengikat seperti Undang-Undang terhadap mereka yang membuatnya, dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni Pasal 1320 KUHPerdata.

Dalam hal ini berdasarkan putusan pengadilan ini dirasakan penggugat berat sebelah karena penyelesaian melalui lembaga pengadilan ini menghasilkan menang dan kalah, dan penggugat merasa tetap dirugikan maka dari itu penggugat mengajukan banding, sama halnya dengan Pengadilan Tingkat Pertama, di Pengadilan Tinggipun hasilnya sama, berdasarkan Teori penyelesaian sengketa menurut Ralf Dahrendrof, jadi penyelesaian sengketa itu berdiri diatas 2 (dua teori) struktur dan intitusi sosial, dimana sturkur dan institusi sosial mempunyai dua sisi yaitu sengketa dan konsesus, sehingga sengeketa yang terjadi masyarakat bagaimana penyelesaiannya sesuai dengan institusinya, dalam hal ini penggugat mengajukan gugatan di pengadilan dan hasilnya tidak diterima, merasa puas mengajukan banding, dan menghasilkan ketidakpuasan, karena pada dasarnya penyelesaian secara litigasi akan menghasilkan hasil yang menang dan kalah.

Pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian baku pada dasarnya bertentangan dengan rasa keadilan apabila ditinjau dari teori dan konsep keadilan distributif. Pertimbangan mengenai rasa keadilan dalam konteks ini juga didasarkan pada asas kepatutan, keselarasan, kewajaran, dan kepantasan. Selanjutnya, apabila draft perjanjian baku tidak diberikan oleh kreditur (pelaku usaha) kepada debitur (konsumen), maka keberadaan klausula eksonerasi tersebut bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik, serta asas kepatutan, keselarasan, kewajaran, dan kepantasan. Namun demikian, keadaan tersebut tidak bertentangan dengan asas konsensualisme (*pacta sunt servanda*).

Dalam praktik peradilan, putusan hakim terhadap klausula eksonerasi dalam perjanjian cenderung tidak secara spesifik mengkaji klausula tersebut, tetapi lebih berfokus pada penilaian sah atau tidaknya perjanjian dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal syarat-syarat tersebut terpenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat dan berlaku layaknya undang-undang bagi kedua belah pihak.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas diketahui bahwa :

1. Akibat Hukum pencantuman klausula eksonerasi dalam suatu perjanjian kredit diperoleh tetapi dengan pembatasan yakni berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, SEOJK No.13/SEOJK.07/2014 dan Yurisprudensi MARI No.1904 K/Sip 1982 tanggal 28 Januari 1984, dimana ketiga peraturan tersebut menyebutkan pembatasan terhadap klausula eksonerasi yang diperbolehkan selama tidak adanya pengalihan tanggung jawab dari salah satu pihak yang menyebabkan perjanjian menjadi berat sebelah, klausul eksonerasi yang menjadikan perjanjian menjadi berat sebelah dapat mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum karena unsur obyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi yakni kausa yang halal, dimana perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, yang pembatalannya dapat diajukan ke pengadilan.
2. Penyelesaian sengketa Dalam studi kasus yang dibahas dalam penelitian yakni pada putusan nomor 154/Pdt.G/2016/PN.Blb Juncto Putusan Nomor 141/PDT/2019/PT. BDG menggunakan penyelesaian litigasi, namun sebenarnya penyelesaian sengketa perbankan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu melalui jalur litigasi melalui pengadilan, dan jalur non litigasi yaitu melalui LAPS SJK berdasarkan berdasarkan POJK Nomor 61/POJK.07/2020 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan. Dimana perbedaannya terletak pada prosesnya di mana keunggulan penyelesaian sengketa melalui LAPS SJK, yaitu prosesnya lebih cepat dan menghasilkan putusan win-win or lose-lose solution

mewakili kepentingan para pihak kebenaran materil yang didapat, sedangkan jika melalui jalur litigasi atau pengandilan proses cenderung lebih lama karena perkara yang masuk jalur lebih banyak karena orang awam kebanyakan taunya untuk penyelesaian sengketa melalui pengadilan saja dan putusan pengadilan sesungguhnya mencari kebenaran formil sehingga menghasilkan putusan menang kalah atau win or loose solution sehingga ada pihak yang tidak puas dengan putusan tersebut.

E. Daftar Pustaka

1. Buku

- Celina Tri Siwi Kristiyanti. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Semarang: Sinar Grafika, 2022.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Helyette Geman. *Agricultural Finance: From Crops to Land, Water, and Infrastructure*, New Jersey: Wiley, 2018.
- I. M. Pandey. *Manajemen Keuangan Perusahaan*, New Delhi: Vikas Publishing, 2015.
- Joanna Ledgerwood. *Microfinance Handbook: An Institutional and Financial Perspective*, Washington D.C: The World Bank, 1998.
- Joshua Pearl dan Joshua Rosenbaum. *Investment Banking: Valuation, Leveraged Buyouts, and Mergers & Acquisitions*, New York: John Wiley & Sons, 2018.
- Panggabean,H.P, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) untuk pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Peter M. Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Qirom Syamsudin Meliala. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 1985.
- R.Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perjanjian Kredit*, Semarang: Sinar Garfika, 2017.
- R.Subekti. *Pokok-pokok hukum perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005.

- S. Kevin. *Manajemen Risiko Perbankan*, Yogyakarta: Andi, 2018.
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2020.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Thomas A. Durkin, Gregory Eliehausen, dan Michael E. Staten. *Consumer Credit Fundamentals*, Washington D.C: Federal Reserve Board, 2013.