

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah salah satu upaya dari masyarakat untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain demi memenuhi kebutuhannya. Perjanjian ini sangat walaupun banyak masyarakat pada umumnya tidak mengetahui arti penting dari perjanjian. Perjanjian diatur dalam 1313 KUHPerdara yang mana dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan itu dapat timbul suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan, yang mana akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban tersebut senantiasa harus dipenuhi agar tercipta. Sebuah perjanjian yang sempurna, baik secara lisan maupun tulisan.¹

Sedangkan pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut:

1. Menurut pendapat Sri Soedewi MS menyebutkan bahwa perjanjian adalah “Suatu peraturan hukum dimana seseorang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”.
2. Menurut R. Wijono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut” suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap

¹ Lukman Santoso AZ, *Aspek hukum, kajian komprehensif teori dan perkembangan*, Yogyakarta, 2019 hal 48

3. berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

- a. A. Qirom Samsudin Meilala bahwa perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal
- Syarat Sah nya Perjanjian

Dalam sebuah perjanjian perlu diperhatikan juga syarat-syarat yang menjadi dasar agar perjanjian tersebut sah dimata hukum. Syarat-syarat sah nya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPdata. Hal ini sangat perlu dipahami agar tercipta sebuah perjanjian yang sah. Didalam pasal 1320 KUHPdata disebut empat syarat agar sebuah perjanjian itu dapat dikatakan sah, yaitu ²:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak anantara satu orang, atau lebih dengan pihak lain. Adapun yang menjadi indikator ‘sesuai’ itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau ketahui orang lain. Pernyataan kesepakatan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan tegas dapat berupa lisan, tertulis, atau dengan tanda/isyarat.

2. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Subjek hukum ada dua yaitu orang dan badan hukum. Orang sebagai subjek hukum mempunyai hak dan mampu menjalankan hak yang dijamin oleh hukum yang berlaku. Selain manusia badan hukum termasuk sebagai subjek hukum. Badan hukum adalah badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum yakni orang yang diciptakan oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti

² Lukman Santoso, *Op. Cit*, hal. 49-50

manusia. Dengan demikian, badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan, memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggota-anggotanya. Oleh karena itu, badan hukum dapat bertindak dengan perantaraan pengurus-pengurusnya. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang yaitu orang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berusia 21 tahun atau sudah menikah.

3. Adanya Objek Perjanjian (suatu hal tertentu)

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas :

- a. Memberikan suatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUHPerdara)

Prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang, dapat ditentukan, artinya didalam mengadakan perjanjian, isi perjanjian harus dipastikan dalam arti dapat ditentukan secara cukup. Mengenai hal ini (suatu hal tertentu) dapat ditemukan dalam pasal 1332 dan 1333 KUHPerdara. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa :

“Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

Sedangkan pasal 1333 KUHPerdara menentukan “ suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

4. Adanya Kuasa Yang Halal

Hoge Raad mengartikan orzaak (kuasa yang halal) sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak sebab yang halal mempunyai arti bahwa isi yang menjadi perjanjian tersebut tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku disamping tidak menyimpang dari norma-norma ketertiban dan kesusilaan.³

Adapun tujuan dari perjanjian adalah sebagai sarana untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berlangsung dengan baik, fair, dan proporsional suatu kesepakatan para pihak. Perjanjian kerjasama ini dibuat dengan maksud mengikat para pihak dalam rangka mewujudkan perikatan secara yuridis formal. Perjanjian kerjasama ini bertujuan untuk meningkatkan jaminan keamanan informasi, memenuhi kebutuhan peralatan samdi, serta terwujudnya pertukaran informasi anantara para pihak. Adapun jenis surat perjanjian secara umum ada dua, yaitu:

- a. Surat perjanjian autentik yaitu surat perjanjian yang dibuat dan dihadiri atau diketahui pejabat pemerintah sebagai saksi.
- b. Surat perjanjian dibawah tangan yaitu surat perjanjian yang dibuat tanpa ada saksi dari pejabat pemerintah⁴.

1.2 Tinjauan Umum Akad Kredit

2.2.1 Pengertian Akad kredit

Akad Kredit adalah proses kredit kepemilikan dimana pihak bank akan memberikan penjelasan kepada calon pembeli rumah sebagai debitur agar dokumen perjanjian yang akan ditandatangani benar-benar dimengerti dan dapat disetujui oleh pihak yang terlibat.

2.2.2 Proses Sebelum Akad Kredit

Sebelum melaksanakan akad kredit, pembeli atau debitur harus melakukan tahapan sebagai berikut:

³ Lukman Santoso, *Op.Cit*,54

⁴ <https://accurate.id/marketing-manajemen/perjanjian-kerja-bersama/>

1. Bank mengirm surat persetujuan kredit
2. Penentuan waktu akad kredit
3. Kewajiban membayar biaya KPR
4. Mempersiapkan dokumen yang dibutuhkan

Adapun dokumen yang dibutuhkan saat ingin melakukan akad kredit adalah sebagai berikut:

1. KTP suami istri(jika sudah menikah)
2. Kartu keluarga
3. Surat nikah
4. NPWP

Sementara pihak penjual menyiapkan dokumen antara lain:

- a. Sertifikat tanah
- b. IMB
- c. Bukti pembayaran PBB⁵

2.2.3 Pelaksanaan Akad Kredit

Pelaksanaan akad kredit adalah puncak dari pengajuan KPR, Pelaksanaan akad kredit terjadi antara bank dengan pembeli atau debitur untuk menandatangani perjanjian. Berikut proses pelaksanaan akad kredit:

- a. Tandatangan perjanjian antara pihak bank dengan pembeli atau debitur. Isi surat perjanjian tersebut mencantumkan plafon kredit yang diberikan, tenor, dan besaran cicilan perbulan, serta hak dan kewajiban masing masing.
- b. Tandatangan perjanjian antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Dalam hal ini surat perjanjian yang ditandatangani meliputi harga rumah, luas tanah, dan bangunan, lokasi rumah dan juga AJB yang dibuat notaris.

⁵ <https://www.rumah.com/panduan-properti/akad-kredit-adalah-59739>

2.2.4 Proses Setelah Akad Kredit

Proses setelah akad kredit biasanya seseorang selaku pembeli telah sah menjadi pemilik baru rumah yang dibeli melalui KPR. Kamu juga bisa langsung menempatkannya hunian tersebut bial sudah siap huni. Setelah menerima hak sebagai pembeli. Kamu juga membayar kewajiban yakni membayar cicilan.

Jika cicilan sudah lunas maka bank nantinya akan mengeluarkan surat pelunasan hutang dan sertifikat asli kepemilikan rumah. Sementara penjualan akan mendapatkan uang hasil jual beli sesuai kesepakatan harga. Uang tersebut akan transfer rekening penjual paling lama 7 hari.

2.2.5 Pihak Yang Terlibat Dalam Proses Akad Kredit

Dalam proses akad kredit, jika penawaran telah disepakati kedua belah pihak, maka bank akan langsung meminta notaris untuk membuat akta perjanjian kredit. Saat proses akad kredit KPR ini wajib dihadiri oleh beberapa pihak yaitu:

- a. Pihak pembeli, harus suami dan istri, jika sudah menikah atau dengan wali
- b. Wakil dari bank
- c. Pihak pengembangan atau penjual
- d. Notaris yang bertugas sebagai pihak yang melegitimasi transaksi ini

Notaris juga memberitahukan pula tentang biaya-biaya yang harus dibayar meliputi biaya notaris selaku pembuat akta jual beli, balik nama sertifikat dari penjual kepada konsumen. Termasuk juga pajak-pajak, seperti pajak penghasilan (PPH) untuk pihak penjual dan biaya BPHTB (biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan) sebagai biaya pajak pembeli.

2.2.6 Perjanjian akad kredit isi dari dokumen perjanjian kredit

Ini biasanya terdiri dari peraturan dari kesepakatan yang sudah dibuat dengan bank. Sebaiknya menyimpan dokumen ini meskipun akad telah selesai dilakukan. Tujuan jika suatu saat terdapat kesalahan dalam kredit, dokumen perjanjian kredit ini bisa jadi acuan.

6. Sertifikat tanda bukti hak dan izin mendirikan bangunan adalah sertifikat ini akan menunjukkan nama sebagai pemilik baru dari tanah atau bangunan tersebut. Nantinya jika seseorang diharuskan untuk menunjukkan surat kepemilikannya bisa menunjukkan dokumen tersebut. Selain sertifikat tanda bukti hak, dan juga akan diberi surat izin untuk mendirikan bangunan di tanah tersebut.

2.2.7 Pengakuan hutang dan kuasa menjual

Dokumen berisi tentang keterangan hutang dan kuasa untuk menjual bangunan terkait jika ditemukan si peminjam tidak bisa melunasi KPR. Dengan adanya surat ini, pihak bank bisa menarik kembali atau menjualnya jika terbukti pelunasannya hutang sudah jatuh tempo namun tidak segera dilunasi.

2.2.7 Surat kuasa memberikan hak tanggungan (SKMIT)

Surat ini digunakan untuk menunjukkan bahwa seseorang secara resmi sudah memiliki hak tanggungan atas tanah rumah KPR tersebut.

Jenis - jenis akad KPR syariah ada beberapa yaitu sebagai berikut adalah :

1) Akad Murabah Atau Jual Beli

Akad murabah merupakan salah satu jenis akad yang bisa di temukan dalam proses pembiayaan KPR syariah. Akad ini merupakan perjanjian jual beli antara bank selaku penyedia pembiayaan dengan sebagai pembeli rumah atau calon nasabah KPR syariah. Dalam akad ini, dijelaskan bahwa pihak bank akan membeli rumah yang diinginkan lalu menjualnya kembali dengan harga yang sudah ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dan sebagai calon nasabah KPR Syariah.

2) Akad Istishna' Atau Pesan Bangun

Akad istishna digunakan untuk pembiayaan syariah yang dilakukan dalam bentuk pesan bangun. Dengan kata lain, bisa mengajukan KPR Syariah dengan akad ini ketika hendak membeli rumah dalam kondisi pesanan atau inden kepada pihak developer. Meskipun begitu, perlu memastikan bahwa developer tersebut punya hubungan kerja sama dengan bank syariah yang akan dituju agar mendapatkan keuntungan lainnya.

3) Akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamik Atau Sewa Beli

Akad ijarah muntahiyah bi tamik merupakan akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan. Akad ini merupakan jaringan dua akad yaitu akad ijarah (sewa menyewa) dan akad al-bai (jual beli). Istilah ini tersusun dari dua kata ; at-ta'jir/ al-ijarah (sewa) dan at-tamik (kepemilikan). Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri. ⁶

4) Akad Musyarakah Mutanaqishah

Akad ini digunakan sebagai skema bagi hasil kamu sebagai pembeli rumah dengan pihak bank selaku penyedia. Dalam akad musyarakah, pembeli dan bank umumnya akan menjalankan kesepakatan dalam membeli rumah secara bersama-sama atau yang umumnya dikenal dengan istilah patungan. Untuk persentasenya besaran biaya yang perlu dibagi dalam pembelian rumah, terlebih dahulu perlu disepakati oleh kedua belah pihak. Nantinya, setelah rumah tersebut berhasil dibeli, status kepemilikan rumah tersebut menjadi milik berdua, yakni sebagai pembeli dan juga pihak bank. Nantinya akan dianggap menyewa rumah tersebut dari pihak bank dalam jangka waktu tertentu yang sudah menjadi kesepakatan bersama. Tentu perlu membayar sewa

⁶ Sriono, SH, M.Kn, *Telaah terhadap perjanjian sewa menyewa (Al Ijarah) Dalam Perbankan Syariah*, Jurnal Ilmiah Advokasi, jurnal vol. 01.No.01, Maret 2013

layaknya cicilan pembiayaan KPR lainnya. Hal tersebut akan seseorang akan membuat hak kepemilikan secara bertahap. Tahapan tersebut dilakukan hingga nantinya rumah tersebut akan 100 persen secara resmi dimiliki oleh pembelinya.⁷

1.3 Kredit

2.3.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata “ credere “ yang berarti percaya atau to believe / to trust. Maksud kata tersebut bahwa kredit mengandung unsur kepercayaan dari bank kepada nasabah untuk dapat menggunakan kredit sebaik mungkin.

Beberapa definisi kredit dari para ahli yaitu :

1. Anwar menyatakan bahwa kredit adalah pemberian prestasi (jasa) dari pihak yang satu (pihak pemberi kredit) kepada pihak yang lain (pihak yang menerima kredit) dan prestasinya akan dikembalikan dalam jangka waktu yang disepakati beserta uang sebagai kontraprestasinya (balas jasa)
2. Hasibuan menjelaskan bahwa semua jenis kredit adalah pinjaman yang harus dibayar bersama bunganya oleh peminjam seperti perjanjian yang disepakati.
3. Kasmir menjelaskan bahwa kredit adalah pembiayaan yang berupa uang maupun tagihan yang nilainya dapat ditukar dengan uang
4. Muljono kredit adalah kemampuan untuk melakukan pembelian atau melaksanakan suatu pinjaman dengan perjanjian untuk melakukan pembayaran dalam waktu ditentukan.⁸

⁷ Maulana hasanudin dan jail Mubarak, *perkembangan akad musyarakah*, Jakarta , kencana prenada group, 2019,hal19

⁸ Andrianto, SE, M.AK, *Manajemen kredit, teori dan konsep bagi bank umum*, 2020 hal 1-2

5. Veithzal Rivai kredit adalah penyerahan uang, barang atau jasa kepada pihak lain atas dasar kepercayaan dengan perjanjian mampu atau dapat membayar pada tanggal yang sudah disepakati.

Sedangkan menurut undang-undang perbankan, yaitu UU no.7 tahun 1998, bahwa adalah “penyediaan uang atau tagihan yang bisa disamakan berdasarkan kesepakatan atau persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lainnya dan mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya dengan jumlah bunga, imbalan atau bagi hasil lainnya dalam jangka waktu yang disepakati

2.3.2 Unsur-Unsur Kredit

Berdasarkan pengertian diatas, bahwa sesungguhnya kredit memiliki beberapa unsur yang terkandung dari pengertian kredit itu sendiri. Unsur-unsur tersebut meliputi :

- a. Waktu, yang menyatakan bahwa ada jarak antara saat persetujuan pemberi kredit dan pelunasannya.
- b. Kepercayaan, yang melandasi pemberian kredit oleh pihak kreditur kepada debitur, bahwa setelah jangka waktu tertentu bahwa debitur akan mengembalikan sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
- c. Penyerahan, yang menyatakan bahwa pihak kreditur akan menyerahkan nilai ekonomi kepada debitur yang harus dikembalikan sesuai jatuh tempo.
- d. Resiko, yang menyatakan adanya resiko yang mungkin timbul selama jangka waktu tertentu antara pemberian dan pelunasannya.
- e. Persetujuan atau perjanjian, yang menyatakan bahwa antara kreditur dan debitur terdapat suatu persetujuan dan dibuktikan dengan adanya suatu perjanjian.

Selain itu unsur-unsur diatas, bahwa pengertian kredit pada pasal UU No. 7 tahun 1998, juga memiliki beberapa unsur-unsur yang juga terkandung dalam definisi kredit diatas, yaitu :

- a. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,
- b. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain.
- c. Terdapat kewajiban pihak meminjam untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu.
- d. Pelunasan hutang disertai dengan bunga.

2.4 Tujuan, Fungsi, Dan Manfaat Kredit

2.4.1 Tujuan Kredit

Kredit memiliki beberapa tujuan yang berguna baik bagi kreditur (bank) dan debitur (nasabah), tujuan-tujuan kredit antara lain :

- a. Mendapatkan Keuntungan

Bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah menjadi sumber keuntungan yang menjadi prioritas bagi bank untuk mendapatkan laba yang sebesar-besarnya. Keuntungan bunga ini merupakan dana yang digunakan untuk kelangsungan atau operasinya kegiatan usaha bank. Jika bank mengalami kerugian secara terus menerus, maka tidak menutup kemungkinan kegiatan bank akan dilikuidasi atau ditutup.

- b. Membantu Usaha Nasabah

Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, baik dalam bentuk dana investasi maupun modal kerja, sesungguhnya dapat membantu usaha nasabah (debitur) sehingga debitur (nasabah) dapat mengembangkan usahanya serta memperluas usahanya.

Disamping itu, bank dapat mendorong juga usaha masyarakat dengan memberikan fasilitas kredit. Kredit yang dikucurkan dapat berupa kredit untuk dana investasi maupun modal kerja.

c. Membantu Pemerintah

Dengan adanya kredit dari kreditur (bank) dapat membantu pemerintah dalam melaksanakan program pembangunan. Karena dengan adanya kredit dari bank, perkembangan baik usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) maupun sector usaha kecil menengah (UKM) dapat mengembangkan serta memperluas usahanya sehingga dari langkah ini akan tercipta perputaran arus barang dan jasa yang dapat memenuhi kebutuhan hidup masyarakat luas.⁹

2.4.2 Fungsi Kredit

Selain tujuan-tujuan diatas, kredit juga memiliki fungsi-fungsi sebagai berikut:

a. Kredit dapat meningkatkan daya guna (utility) dari uang

Penyaluran kredit merupakan pengalihan status uang tidak bergerak atau pasif menjadi uang bergerak atau aktif. Artinya, uang bank tidak menghasilkan sesuatu barang atau jasa yang bermanfaat disini uang bersifat pasif.

Ketika uang disalurkan melalui kredit, maka uang tersebut menjadi bersifat aktif. Uang dari kredit dapat digunakan untuk menghasilkan barang dan jasa.

b. Kredit dapat meningkatkan daya guna (utility) barang

Kredit yang diberikan oleh bank dapat digunakan untuk mengolah barang menjadi memiliki daya guna yang lebih tinggi, sehingga barang memiliki nilai jual yang lebih bermanfaat.

c. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

⁹ Andrianto, *Op.Cit*, Hal 4

Uang dari penyaluran atau pemberian kredit akan beredar dari satu tempat ke tempat lain. Uang dari kredit dapat meningkatkan peredaran uang pada daerah yang kekurangan uang. Ketika suatu daerah mendapatkan fasilitas kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang.

- d. Kredit adalah jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Kredit yang disalurkan kemasyarakat industry atau sector produksi atau investasi akan mampu untuk meningkatkan kebutuhan tenaga kerja ini akan meningkatkan pendapatan nasional secara umum.

- e. Kredit adalah salah satu alat untuk stabilisasi ekonomi

Kredit dapat berfungsi sebagai alat stabilitas ekonomi karena dengan adanya sistem kredit maka tidak menutup kemungkinan masyarakat yang ingin memulai usaha atau membeli sesuatu dapat mewujudkannya, sehingga perekonomian tetap akan berjalan sebagaimana mestinya, hal ini mendukung stabilitas ekonomi suatu daerah. Dengan tetap berjalannya ekonomi seseorang maka itu menyebabkan ekonomi secara umum tetap stabil.

- f. Kredit menimbulkan kegairahan berusahabagi masyarakat.

Bahwa bantuan kredit yang diberikan oleh bank akan dapat mengatasi kekurangan para pengusaha dibidang permodalan tersebut sehingga para pengusaha dapat meningkatkan usahanya.

- g. Kredit adalah juga sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

Bahwa bank-bank besar diluar negri yang mempunyai jaringan usaha dapat memberikan bantuan kredit baik secara langsung maupun tidak secara langsung kepada perusahaan-perusahaan di luar negri.

2.4.3 Manfaat Kredit

Selain itu, kredit juga memiliki manfaat yaitu sebagai berikut:

1. Bagi Debitur
 - a. Meningkatkan usahanya dengan pengadaan berbagai factor produksi
 - b. Kredit bank relative mudah bila usaha debitur layak dibiayai
 - c. Dengan jumlah yang banyak, maka memudahkan calon debitur memilih bank yang cocok dengan usahanya.
 - d. Mer macam-macam jenis kredit dapat disesuaikan dengan calon debitur
2. Bagi Bank (Kreditur)
 - a. Bank memperoleh pendapatan dari bunga yang diperoleh dari debitur
 - b. Dengan adanya bunga kredit, diharapkan rentabilitas bank akan membaik dan perolehan laba juga meningkat
 - c. Dengan pemberian kredit akan membantu dalam memasarkan produk atau jasa perbankan lainnya.
 - d. Pemberian kredit untuk mempertahankan dan mengembangkan usaha bank
 - e. Pemberian kredit untuk merebut pangsa pasar dalam industry perbankan
3. Bagi Pemerintah
 - a. Alat untuk memacu pertumbuhan secara umum
 - b. Alat untuk mengendalikan kegiatan moneter
 - c. Alat untuk menciptakan lapangan usaha
 - d. Meningkatkan pendapatan negara
 - e. Menciptakan dan memperluas pasar
4. Bagi Masyarakat
 - a. Mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi
 - b. Mengurangi tingkat pengangguran

- c. Memberikan rasa aman bagi masyarakat
- d. Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menyimpan uangnya di bank

Jenis-jenis kredit yang disediakan bank sebagai berikut yakni:

a. Kredit Investasi

Jenis kredit ini tergolong dalam kredit produktif, yakni diajukan untuk kegiatan produksi, investasi, atau menjalankan usaha, kredit investasi ditujukan kepada perusahaan untuk menjalankan kegiatan investasinya.

Perusahaan bisa membangun pabrik atau proyek baru, melakukan ekspansi bisnis, atau kegiatan lainnya untuk memperoleh keuntungan jangka panjang. Jangka waktu kreditnya cukup lama karena perusahaan membutuhkan waktu untuk mendapatkan keuntungan sebelum membayarnya.

b. Kredit Usaha Rakyat (KUR)

KUR merupakan program pemerintah untuk membantu usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) dalam mendapatkan modal bisnis. Program ini hadir sejak 2007 dan bertujuan agar masyarakat tidak perlu bingung mencari sumber dana untuk menjalankan usahanya, KUR bersedia dalam berbagai bentuk.

c. Kredit Modal Kerja (KMK)

Pada dasarnya, KMK mirip seperti kredit investasi karena sama-sama ditujukan kepada perusahaan. Perbedaan nya terletak pada jangka waktu yang diberikan dalam melunasi kreditnya. KMK digunakan untuk membiayai kebutuhan perusahaan secara jangka pendek, seperti pembayaran utang, pemberian gaji karyawan, dan lain-lain.¹⁰

d. Kredit Perumahan

¹⁰ Skripsi, awaluddin. M 2014, *analisis pemberian kredit modal kerja (kredit usaha rakyat) pada PT. bank rakyat Indonesia* .

Bank juga menyediakan kredit perumahan untuk membantu nasabah yang ingin memiliki properti seperti rumah, ruko, gedung, dan sebagainya.

e. Kredit Kendaraan Bermotor

Kredit kendaraan digunakan untuk membeli modal transportasi pribadi beroda dua atau empat kecuali truk. Bisa membeli kendaraan baru atau berbekal dana dari kredit ini. Kredit kendaraan juga membutuhkan jaminan berupa kendaraan yang dibeli. Kamu juga harus menyertakan slip gaji dan identitas pribadi untuk mengajukan program kredit.

Prosedur pemberian kredit adalah serangkaian kegiatan yang saling terkait untuk menyelesaikan suatu pekerjaan yaitu menyalurkan kredit kepada pihak yang membutuhkan dana.

Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, diterima atau ditolak. Dengan menentukan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap selalu dilakukan penilaian yang mendalam. Pemberian kredit oleh bank harus didasarkan pada permohonan tertulis dari calon debitur atau berdasarkan penawaran dari bank yang disepakati calon debitur. Langkah awal dalam rangka penyusunan analisis kredit adalah mengumpulkan data dari calon debitur.

1.5 Notaris

2.5.1 Pengertian Notaris

Jabatan notaris adalah jabatan umum atau publik, karena notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Notaris menjalankan tugas negara, dan akta yang dibuat, yaitu minuta (asli akta) adalah merupakan dokumen negara, pejabat umum adalah pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum (pemerintah) dan diberi wewenang serta kewajiban untuk

melayani publik dalam hal-hal tertentu, karena itu notaris ikut juga melaksanakan kewajiban pemerintah.¹¹

Meskipun notaris adalah pejabat umum atau publik yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, namun notaris bukan pegawai pemerintah atau negeri yang memperoleh gaji dari pemerintah. Undang-undang Republik 8 tahun 1974 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang republik Indonesia Nomor. 43 Tahun 1999 tentang pokok - pokok kepegawaian (UUPK) itu sudah tidak berlaku terhadap notaris.¹²

Notaris adalah pejabat umum atau publik yang juga melaksanakan kewibawaan pemerintah dibidang hukum tapi tidak memperoleh gaji dari pemerintah. Namun notaris bukanlah juga pejabat tata usaha negara (TUN), sehingga notaris tidak bisa dikenakan tindak pidana korupsi, sesuai dengan pasal 11 huruf a Undang-Undang No. 30 tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan tindak pidana korupsi (UU KPK).

Pasal 1868 KUHPdata memberikan penegasan kepada notaris sebagai pejabat umum. Dalam pasal 1868 KUHPdata tersebut menyatakan, "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang -undang, dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Namun demikian, notaris bukanlah satu-satunya pejabat umum yang ditugasi oleh Undang - Undang dalam membuat akta otentik. Untuk memperoleh otentitas yang terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan pasal 1868 KUHPdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Akta yang dibuat oleh (door) atau di hadapan (ten overstaan) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

¹¹ R. Soesanto, *tugas dan kewajiban hak-hak notaris, wakil notaris sumatera utara*, pradnya paramita, Jakarta, 1978, hal. 75

¹² Partomuan A. Pohan, *Profesi Notaris Dalam Era Globalisasi, Tantangan Dan Peluang*, Makalah disajikan dalam seminar nasional Profesi Notaris, 15 juni 1966, Yogyakarta

- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.¹³

Notaris adalah sebutan profesi kepada seseorang yang telah mendapatkan pendidikan hukum yang dilisensi oleh pemerintah untuk melakukan hal-hal yang berkaitan hukum, khususnya sebagai saksi penandatanganan pada dokumen. Perbedaan Notaris dan PPAT seringkali dianggap sama oleh masyarakat. Tak heran, Karen kita pasti kerap melihat satu kantor bertulisan notaris dan PPAT. Padahal, kedua profesi ini memiliki spesifikasi wewenang yang cukup berbeda.¹⁴

Notaris merupakan pejabat umum yang diakui Negara sehingga dalam menjalankan profesinya, notaris harus mematuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (UU Jabatan notaris) serta kode etik notaris.

Perjanjian dibawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani para pihak, tanpa melibatkan notaris atau pejabat umum lainnya. Sedangkan definisi perjanjian notris atau akta notaris berdasarkan pasal 1 ayat (7) UU Jabatan Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Menurut pasal 1868 KUHPdata, akata otentik merupakan akta yang dibuat berdasarkan ketentuan undang-undang oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris dan dibuat di tempat kedudukan pejabat umum tersebut.

Fungsi Notaris ialah notaris berwenang membuat akta autentik mrngenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan

¹³ G.H.S. Lumban Tobing, *peraturan jabatan* , Erlangga, Jakarta, 1983, h. 48.

¹⁴ Habib Adjie, *penggerotan wewenang notaris sebagai pejabat umum*, Renvoi, Nomor 4 Th, II, 3 September 2004, hal 32

atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan¹⁵.

Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris Pasal 17 Notaris dilarang :

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat
- e. Merangkap jabatan sebagai advokad
- f. Merangkap jabatan sebaagi pemimpin atau sebagai pegawai badan usaha milik Negara, badan usaha swasta
- g. Merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah diluar wilayah jabatan notaris
- h. Menjadi notaris pengganti¹⁶
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau keputusan, yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris

1.6 BankPengertian Bank

Defenisi atau batasan mengenai bank pada dasarnya tidak berbeda satu sama lain, walaupun ada perbedaan hanya akan Nampak pada tugas dan jenis usaha bank tersebut. Dibawah ini akan dikemukakan oleh beberapa ahli sebagai berikut :

1. Menurut Prof. G. M. Verryrn Stuart dalam bukunya bank mengemukakan “ bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan

¹⁵ Freddy Haris dan Leny Helena, Notaris Indonesia, Jakarta: Lintas Cetak Publishing, 2017, hal 77

¹⁶ *Undang-Undang-Republik Indonesia-Nomor-30-tahun-2004-tentang-jabatan-notaris –pasal 17-tentang-larangan-notaris*

alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang diprolehnya dan orang lain, maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar bam bempa uanga giral.

2. Menurut A. Abdurrahman dalam Ensiklopediaekonomo keuangan perdagangan memukakan,” bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan dan lain-lain.
3. Menurut Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 tentang pokok perbankan “ bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.
4. Pendapat lain mengemukakan “ bank sebagi suatu badan yang tugasnya utamanya, menghimpun uang dan sebagai perantara untuk menyalurkan penawaran dan permintaan kredit kepada pihak ketiga pada waktu tertentu.¹⁷

a) Tujuan Bank

Bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka peningkatan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat.¹⁸

b) Fungsi Bank

Berfungsi sebagai alat untuk menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat.fungsi bank yaitu memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi suatu Negara, dengan menghimpun dana dari masyarakat untuk berinvestasi terhadap pembangunan Negara.¹⁹

¹⁷ Prof. Dr. Thamrin Abdullah, M.Pd.,M.M, dan Dr. Ir. Sintha Wahjusaputri, M.M, *bank dan lembaga keuangan*, 2018, hal. 2

¹⁸ <https://ojk.go.id/id/kanl/perbankan/ikhtisar-perbankan/pages/lembaga-perbankan.aspx>

¹⁹ Muhammad Djumhana, *hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, bandung, 1996, hal 177

c) Manfaat Bank Secara Umum

1. Menghimpun Dana
2. Menyediakan beragam fasilitas dalam negeri hingga luar negeri
3. Hadirnya layanan pinjaman yang mudah
4. Solusi berinvestasi
5. Mendorong kebiasaan menabung²⁰

Ada beberapa jenis-jenis bank di Indonesia sebagai berikut yakni :

a. Bank Sentral

Bank sentral adalah instansi yang bertanggung jawab terhadap kebijakan moneter suatu Negara. Tugas dari bank sentral adalah menjaga stabilitas harga atau nilai mata uang dalam suatu negara. Contohnya, rupiah di Indonesia. Dengan operasi bank sentral dengan baik, inflasi dapat dikendalikan atau memiliki nilai serendah mungkin.

Hal ini memungkinkan perekonomian yang terkendali dan sehat. Selain itu, keseimbangan jumlah barang dan uang dapat terjaga. Bank sentral berhak membuat dan melaksanakan kebijakan moneter untuk mengendalikan jumlah uang yang beredar di masyarakat.

Selain itu, bank sentral juga bertugas mengatyr dan menjaga kelancaran sistem pembayaran tunai juga nontunai. Bank sentral memiliki tanggung jawab dalam mengatur dan mengawasi perbankan untuk membatasi resiko dan biaya krisis sistemik. Hal ini penting untuk menjaga keseimbangan sistem keuangan negara. Contoh bank sentral yang ada di Indonesia adalah Bank Indonesia

b. Bank Umum

Bank umum merupakan bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional maupun berdasarkan prinsip syariah. Pada intinya, bank umum memberikan layanan jasa

²⁰ <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/memahami-pengertian-manfaat-dan-tips-memilih-bank>

dalam lalu lintas pembayaran. Badan usaha ini memiliki wewenang menghimpun dana dari masyarakat. Bentuk dana yang bisa dikelola sebuah bank umum adalah dalam bentuk simpanan ini disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit maupun bentuk lainnya.

Tujuan dari bank umum adalah meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Menurut para ahli perbankan, bank umum merupakan institusi keuangan yang berorientasi pada laba. Bank umum sendiri memiliki beberapa jenis berdasarkan statusnya. Dua kelompok bank umum adalah bank devisa dan bank nondevisa.

Bank devisa merupakan jenis bank umum yang memperoleh persetujuan dari bank sentral, yaitu bank Indonesia untuk melakukan kegiatan usaha perbankan menggunakan valuta asing. Sementara itu, bank nondevisa adalah bank yang belum memiliki izin transaksi sebagai bank devisa. Oleh karena itu, kegiatannya terbatas.

c. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR atau bank perkreditan rakyat adalah salah satu jenis dari bank yang hanya menerima simpanan dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan. Bank ini menyalurkan dana tersebut sebagai upaya BPR, biasanya, BPR ditemukan di kota-kota kecil yang dekat dengan masyarakat yang membutuhkannya. BPR biasanya dapat ditemukan dalam bentuk Bank Desa, Lumbung Desa, Bank Pegawai, Bank Pasar, Lumbung Pith Nagari (LPN), Badan Kredit Desa (BKD), dan Lembaga Perkreditan Desa (LPD).

Selain itu, BPR bisa berbentuk badan kredit kecamatan (BKK), Kredit Usaha Rakyat Kecil (KURK), Bank Karya Produksi Desa (BKPD), Lembaga Perkreditan Kecamatan (LPK), dan lain-lain. Semua bentuk tersebut berdasarkan kepada UU Perbankan Nomor 7 Tahun 1992. Tujuan dari BPR adalah untuk melayani masyarakat kecil dipelosok yang sulit mendapatkan akses ke bank umum.

d. Bank Milik Pemerintah

Jenis bank ini adalah bank milik pemerintah. Disini, modal hingga akta pendiriannya dimiliki oleh pemerintah. Sehingga keuntungan yang didapatkan bank juga menjadi milik pemerintah. Jenis bank ini memiliki dua macam, yaitu yang menjadi milik negara dan pemerintah daerah.

Beberapa contoh bank milik pemerintah negara diantaranya seperti BNI (Bank Negara Indonesia) dan BTN (Bank Tabungan Negara). Sedangkan, contoh bank milik pemerintah daerah adalah bank BJB yang kepemilikannya dipegang oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Banten

e. Bank Milik Swasta

Bank swasta adalah tidak seperti bank milik pemerintah, saham dari bank milik swasta dipegang oleh individu atau lembaga tertentu yang memiliki kewarganegaraan Indonesia. Beberapa contoh dari bank jenis ini seperti Bank Central Asia (BCA), Bank Danamon, Bank Muamalat dan sebagainya.

f. Bank Asing

Kepemilikan bank ini dipegang oleh pihak asing atau luar negeri di Indonesia. Biasanya, jenis bank yang terdapat di Indonesia ini merupakan cabang dari bank dari luar negeri. Bank ini pun bisa dikelola oleh swasta maupun pemerintah asing.

Beberapa contoh dari bank asing seperti Standard Chartered Bank, Bank Of Tokyo, dan sebagainya.

g. Bank Campuran

Jenis bank ini adalah bank milik Campuran, dimana saham dari bank ini dipegang oleh pihak luar dan dalam negeri. Sehingga, pemilik saham dari bank campuran merupakan pihak asing dan pihak swasta nasional. Beberapa contoh dari bank campuran seperti Bank Woori Indonesia dan Bank ANZ Indonesia.

h. Bank Investasi

Bank investasi adalah melansir Statrys, bank investasi adalah lembaga keuangan yang berfokus menciptakan modal untuk perusahaan hingga pemerintah²¹.

2.7 Pengertian Akta

Akta merupakan tulisan atau perjanjian yang menerangkan perbuatan hukum dan dapat digunakan sebagai alat pembuktian atas perbuatan hukum tersebut, seperti perjanjian kerja sama untuk membuktikan adanya hubungan kerja sama antara para pihak.

Pengertian akta menurut para ahli yakni sebagai berikut :

a. Sudikno Mertokusumo

Menurut sudikno mertokusumo akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat suatu peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula untuk dijadikan pembuktian.

b. Subekti

Menurut subekti akta berbeda dengan surat, akta adalah suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan tandatangani²²

c. S.J Fockema Andrea

S.J Fockema andrea dalam bukunya *Rechts geleerd handwoordenboek*, kata akta bersal dari bahsa latin acta yang berarti geachrift atau surat. Secara umu akta mempunyai arti suatu tulisan yang dibuat dan digunakan sebagai bukti perbuatan hukum yang sesuai dengan perundang-undangan dalam bentuk tulisan.

a. Tujuan dibuatnya akta untuk dijadikan sebagai bukti tentang suatu peristiwa yang sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan, dengan adanya akta ini, maka seseorang memiliki bkti yang saha dan diakui secara hukum. Berikut ini adalah fingsi akta, antara lain:

²¹ Syahrul hanafi dan nur dina fauziah, *manajemen investasi diperbankan syariah*, syariah dan hukum islam, jurnal vol1 nomor 3, November 2016, hal 64

²² Subekti, 2010, *hukum pembuktian*, pradnya pramita, Jakarta, hal 26

1. Fungsi formal atau formalitas causa, fungsi formal ini juga diartikan bahwa untuk mengetahui kelengkapan dan kesempurnaan suatu perbuatan hukum, maka harus dibuat akta. Itu artinya, akta bisa dikatakan sebagai syarat formal terhadap suatu perbuatan hukum. Contohnya, suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formal adalah pasal 1610 KUHPerdata tentang perjanjian pemborongan, pasal 1767 KUHPerdata tentang perjanjian utang piutang dan bunga, dan pasal 1851 KUHPerdata tentang perdamaian.
2. Alat Bukti adalah akta bisa dijadikan sebagai alat bukti dikemudian hari. Dengan begitu, akta pun akan diakui kesahannya dalam hukum. Menurut Kohar, akta otentik berfungsi bagi para pihak akta otentik sebagai kekuatan bukti yang sempurna, hal ini dapat dilihat dalam pasal 1870 KUHPerdata yang berbunyi :” *suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya*”.

b. Jenis-jenis akta antara lain adalah sebagai berikut :

1. Akta Resmi (Otentik) adalah akta yang dibuat secara resmi oleh seseorang pejabat umum. Selain itu, akta jenis ini harus dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Adapun pejabat umum yang dapat terlibat dalam pembuatan akta harus pejabat umum yang mempunyai wewenang dalam pembuatan akta. Dalam hal ini, pejabat umum yang dimaksud adalah juru sita pengadilan, notaris, pegawai kantir pencatatan sipil, dan lainnya.
2. Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUHperdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan mutlak dan mengikat. Akta notaris dapat dikatakan sebagai bukti hukum yang kuat,

sehingga tidak harus lagi membuktikan atas kebenarannya. Berdasarkan KUHPerdara pasal 186 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama, sehingga dokumen ini (akta) bisa dijadikan sebagai alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting

2.8 Pengertian Kerjasama

Kerjasama ialah suatu usaha bersama antara individu atau kelompok social untuk mencapai tujuan bersama. Kerja sama dilakukan sejak manusia berinteraksi dengan sesamanya. Kebiasaan dan sikap mau bekerja sama dimulai sejak kanak-kanak, mulai dalam kehidupan keluarga lalu meningkat dalam kelompok social yang lebih luas. Dalam kerja sama, tugas-tugas yang dibebankan kepada tiap individu dapat berbeda satu sama lain.²³

Ciri utama dari kerja sama adalah peran yang diberikan kepada tiap individu tidak harus sama, tetapi memiliki tata cara yang menjadi aturan. Dalam kerja sama, perselisihan dan perbedaan dianggap lumrah dalam penyelesaian masalah. Terdapat lima bentuk kerja sama sebagai berikut:

- a. Kerukunan adalah bentuk kerjasama ini berbentuk gotong royong dan tolong menolong antar individu.
- b. Bargaining ialah bentuk kerjasama ini merupakan perjanjian pertukaran barang atau jasa antara dua orang atau lebih
- c. Kooptasi ialah bentuk kerjasama ini merupakan proses penerimaan hal-hal baru dalam kepemimpinan dan pelaksanaan politik dalam suatu organisasi agar menjadi lebih seimbang.

²³ Marlina Yetni, *Peningkatan hasil belajar ips melalui mode guided discovery dalam materi kerjasama pada siswa kls V SD Negeri 133 almahera selatan*, Jurnal Volume 3 No 1 Juni 2021