
Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kredit Pemilikan Rumah**Sri Wirda Ningsih**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia
20921093@students.uii.ac.id

Key Word:

Agreement, Freedom
of Contract Principle,
Home Ownership
Loan

Abstract

Home is the need of every human being. However, not everyone can buy a house, considering houses have economic value, which means that the longer they are, the more expensive they are. The solution to this is that there are banking financial institutions that provide credit facilities in the form of Home Ownership Loans (KPR). Agreements in mortgages often place customers and banks in an unequal position, so that the existence of the principle of freedom of contract in housing loans (KPR) is debated. Based on this, it is necessary to conduct further research regarding the limitations of the principle of freedom of contract in housing loans (KPR). Therefore, the researcher formulates a problem formulation regarding how are the limitations of the principle of freedom of contract in housing loans (KPR)? The research method used is normative with library research. The results of the study conclude that in housing loans (KPR), the principle of freedom of contract is not absolute and can be interpreted as freedom as freely as possible. The principle of freedom of contract has limitations regulated in laws and regulations. Regarding Home Ownership Loans (KPR), it still provides a choice of agreement between the parties. If the customer agrees, then they can take it but if they do not agree, the agreement is not necessarily binding on both parties. Therefore, KPR still pays attention to the existence of an agreement between the parties.

Kata-kata Kunci:

Perjanjian, Asas
Kebebasan
Berkontrak, Kredit
Pemilikan Rumah

Abstrak

Rumah adalah kebutuhan setiap manusia. Membeli rumah tidak semua orang dapat melakukannya, karena rumah mempunyai nilai ekonomis yang berarti bahwa semakin lama akan semakin mahal. Solusi atas hal tersebut, terdapat lembaga keuangan perbankan yang menyediakan fasilitas kredit dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perjanjian dalam KPR seringkali menempatkan nasabah dengan bank pada posisi yang tidak seimbang, sehingga keberadaan asas kebebasan berkontrak dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) diperdebatkan. Berdasarkan hal tersebut, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai batasan asas kebebasan berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Oleh karena itu, peneliti merumuskan suatu rumusan masalah mengenai Bagaimanakah batasan asas kebebasan berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan studi kepustakaan. Hasil penelitian memberikan kesimpulan bahwa dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), asas kebebasan berkontrak tidak mutlak dapat diartikan sebagai kebebasan yang sebebas-bebasnya. Asas kebebasan berkontrak mempunyai batasan-batasan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tetap memberikan pilihan kesepakatan diantara para pihak. Jika nasabah setuju, maka ambillah dan jika tidak setuju maka perjanjian juga tidak serta merta mengikat kedua belah pihak. Oleh karena itu, KPR tetap memperhatikan adanya kesepakatan diantara para pihak.

Pendahuluan

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia.¹ Selain sebagai tempat tinggal, rumah juga mempunyai fungsi sosial, ekonomi, dan fungsi-fungsi lain bagi pemiliknya. Begitu pentingnya arti rumah, bahkan sampai disebutkan dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar NRI 1945 yang pada intinya menyatakan bahwa rumah sebagai salah satu hak dasar rakyat, dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Tidak semua masyarakat dapat dengan mudah membangun rumah untuk tempat tinggalnya.² Diperlukan banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun untuk kemudian ditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah, struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan.³ Berbicara mengenai kemampuan keuangan, masyarakat dapat menggunakan salah satu fasilitas perbankan untuk dapat membeli rumah melalui program Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Adapula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit *consumer* yang dikenal dengan 'Housing Loan' yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki penambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.⁴

Sebagaimana kredit pada umumnya, maka KPR juga merupakan sebuah perjanjian yang dalam hal ini termasuk perjanjian kredit. Dimana bank sebagai pihak yang meminjamkan uang kepada nasabahnya.⁵ Perundang-undangan memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁶ Pasal 1338 KUHPerdara tersebut mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak). Perkataan "semua" mengandung pengertian tentang diperbolehkannya membuat suatu perjanjian apa saja (asalkan dibuat secara sah) dan

¹ Roby Agung Kusuma, *Untung Maksimal dari Bisnis Properti: Langkah Pasti Merintis Bisnis Properti*, Laksana, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2017, hlm. 20

² Alva Ayu Octavionesti, dan Fadjar Hari Mardiansjah, "Penanganan Permukiman Kumuh Melalui Pembangunan Rusunawa: Studi Kasus Rusunawa Kaligawe Kota Semarang", *Jurnal Riptek*, Volume 11 Nomor 1, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, 2017, hlm. 41

³ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm. 103

⁴ Johannes Ibrahim Kosasih, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 229

⁵ Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2019, hlm. 239-242

⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Edisi Kedua Cetakan Pertama, Jakarta, 2017, hlm. 946

perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang, sedangkan pasal-pasal lainnya dari hukum perjanjian hanya berlaku bila atau sekedar tidak diatur atau tidak terdapat dalam perjanjian yang dibuat itu.⁷

Dalam perkembangannya ternyata asas kebebasan berkontrak dapat mendatangkan ketidakadilan, karena asas ini hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Jika salah satu pihak lemah, maka pihak yang memiliki *bargaining position* lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya untuk menekan pihak lain, demi keuntungan dirinya sendiri. Syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam kontrak yang semacam itu akhirnya akan melanggar aturan-aturan yang adil dan layak.⁸ Kredit Pemilikan Rumah (KPR) misalnya, sebagai salah satu perjanjian yang juga menganut asas kebebasan berkontrak ternyata pada praktiknya tidak mencerminkan kedudukan yang berimbang diantara para pihak sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Perjanjian kredit biasa sebagaimana layaknya, perjanjian KPR juga dibuat dalam bentuk perjanjian baku. Oleh karena itu, isi atau klausulanya telah disusun dan disiapkan sebelumnya oleh pihak Bank. Dengan demikian, nasabah KPR hanya dihadapkan pada satu pilihan yaitu menerima semua isi dari perjanjian KPR tersebut.⁹

Berdasarkan uraian tersebut diatas, pada intinya KPR merupakan salah satu fasilitas kredit perbankan dengan perjanjian baku yang mana isi perjanjian telah disiapkan terlebih dahulu oleh pihak bank. Hal ini membuat kedudukan yang tidak berimbang antara nasabah dengan bank, padahal perjanjian yang ada dalam bentuk KPR tersebut merupakan implementasi dari peraturan perundang-undangan yang memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum.¹⁰ Terlebih, Pasal 1338 KUHPerdara tersebut mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak). Sehingga dapat diketahui bahwa meskipun terdapat asas kebebasan berkontrak, nyatanya dalam praktik yang sering terjadi dalam perjanjian KPR menempatkan nasabah di pihak yang lemah, sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai 'Batasan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah'.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, penulis merumuskan satu rumusan masalah, yaitu mengenai 'Bagaimanakah batasan asas kebebasan berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?'

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1984, hlm. 13-18

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 17

⁹ Satria Mega Nurcahya, "Kajian Yuridis Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015, hlm. 6

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Loc. Cit*

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan dan pemahaman mengenai batasan asas kebebasan berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Metode Penelitian

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode penulisan dengan cara melakukan penelitian kepustakaan melalui bahan pustaka dengan jenis penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, dengan sumber data primer dan data sekunder berbagai peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum dan/atau konsep hukum, dan jurnal-jurnal hukum yang relevan dengan menggunakan teknik analisis, yaitu deskriptif kualitatif.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Batasan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah

Negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.¹¹ Butuh banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun untuk kemudian ditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah, struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan.¹² Sebenarnya, terkait persoalan ini pemerintah telah memberikan solusi bagi masyarakat yang kurang mampu untuk membeli rumah, dimana masyarakat dapat memanfaatkan fasilitas yang ada pada lembaga keuangan perbankan. Fasilitas yang dimaksud adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.¹³ Tujuan adanya KPR sebagai layanan kredit pemilikan rumah sudah jelas, agar lebih ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk melakukan kegiatan lain.¹⁴ KPR membantu kalangan menengah ke bawah dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal.¹⁵ Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sama halnya dengan fasilitas kredit perbankan lainnya. Perjanjian kredit biasa sebagaimana layaknya, perjanjian KPR juga

¹¹ Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, Pemenuhan Kebutuhan Perumahan yang Layak bagi MBR melalui Rusun/Rusus bagi MBR dan Pekerja, dalam disperakim.jatengprov.go.id/berita/detail/317, terakhir diakses pada 18 Maret 2023 Pukul 14.23 WIB

¹² Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Loc. Cit*

¹³ Hudiyanto, Sarwin Kiko Napitupulu, Robby Kurniawan, Aryanti Dwi Rachmawati, dan Willy N. Ichwan, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Departemen Perlindungan Konsumen OJK, Cetakan Pertama, Jakarta, 2017, hlm. 18

¹⁴ Vicky Kustrihariyanto, Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Deskriptif Kualitatif tentang Pengetahuan dan Perilaku Nasabah dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Surakarta), *Skrripsi*, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2008, hlm. 76-77

¹⁵ *Ibid*, hlm. 98

dibuat dalam bentuk perjanjian baku. Oleh karena itu, isi atau klausulanya telah disusun dan disiapkan sebelumnya oleh pihak Bank.

Fakta tersebut menimbulkan kebingungan mengenai adanya asas kebebasan berkontrak dalam setiap perjanjian, apabila terdapat asas kebebasan berkontrak seharusnya akan terjadi keseimbangan kedudukan antara nasabah dengan pihak bank dalam KPR. Adanya asas kebebasan berkontrak pada setiap perjanjian, karena perundang-undangan memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.¹⁶ Pasal 1338 KUHPerdara tersebut mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak). Perkataan “semua” mengandung pengertian tentang diperbolehkannya membuat suatu perjanjian apa saja (asalkan dibuat secara sah) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang, sedangkan pasal-pasal lainnya dari hukum perjanjian hanya berlaku bila atau sekedar tidak diatur atau tidak terdapat dalam perjanjian yang dibuat itu.¹⁷

Perjanjian yang ada pada KPR berkaitan dengan isi-isinya sudah dirumuskan terlebih dahulu oleh pihak perbankan, menempatkan nasabah pada posisi yang hanya memiliki pilihan setuju atau tidak setuju. Bahkan, dalam proses jual beli rumah yang dilakukan secara KPR maka akan terjadi yang namanya akad jual beli antara konsumen dengan pihak bank yang dibuat oleh notaris. Penunjukan notaris pada hakekatnya adalah persetujuan bersama antara pihak debitur dan kreditur.¹⁸ Namun dalam pelaksanaannya nasabah tidak dapat menunjuk notaris lain selain yang telah ditetapkan bank. Hal ini dimungkinkan pihak notaris yang ditelah ditunjuk oleh pihak Bank cenderung akan lebih berpihak kepada pihak bank dari pada pihak konsumen sedangkan biaya untuk akad KPR dibebankan kepada pihak konsumen. Sedangkan hukum perjanjian sendiri menganut asas kebebasan berkontrak, dimana asas ini memberikan kepada setiap orang kebebasan untuk berkontrak dan mengadakan berbagai kesepakatan sesuai kehendak dan syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak.¹⁹

Fakta-fakta tersebut diatas, membenarkan suatu anggapan bahwa asas kebebasan berkontrak dapat mendatangkan ketidakadilan, karena asas ini hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Jika salah satu pihak lemah, maka pihak yang memiliki *bargaining position* lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya untuk menekan pihak lain, demi keuntungan dirinya sendiri. Syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam kontrak yang semacam itu akhirnya akan melanggar aturan-aturan yang adil dan layak.²⁰ Fenomena adanya ketidakseimbangan dalam berkontrak sebagaimana tersebut di atas dapat dicermati dari beberapa model kontrak, terutama kontrak-kontrak konsumen dalam bentuk standar/baku yang didalamnya memuat klausul-klausul yang

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Loc. Cit*

¹⁷ Subekti, *Loc. Cit*

¹⁸ Lanny Kusumawati, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 29

¹⁹ Lihat Ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara

²⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Loc. Cit*

isinya (cenderung) berat sebelah.²¹ Dalam praktik pemberian kredit di lingkungan perbankan, misal terdapat klausul mewajibkan nasabah untuk tunduk terhadap segala petunjuk dan peraturan bank, baik yang sudah ada atau yang akan diatur kemudian, atau klausul yang membebaskan bank dari kerugian nasabah sebagai akibat tindakan bank. Dalam kontrak sewa beli, misalnya terdapat klausul yang berisi kewajiban pembayaran seluruhnya dan seketika apabila pembeli sewa menunggak pembayaran dua kali berturut-turut.²²

Asas kebebasan berkontrak adalah asas penting meskipun tidak dituangkan menjadi aturan hukum, namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Asas ini dilatarbelakangi oleh paham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, dilanjutkan oleh kaum *Epicuristen* dan berkembang pesat pada zaman *renaissance* melalui ajaran-ajaran Hugo de Groot, Thomas Hobbes, John Locke dan Rousseau.²³ Perkembangan ini mencapai puncaknya setelah periode Revolusi Perancis. Sebagai asas yang bersifat universal yang bersumber dari paham hukum, asas kebebasan berkontrak muncul bersamaan dengan lahirnya paham ekonomi klasik yang mengagungkan *laissez faire* atau persaingan bebas.²⁴ Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, memuat unsur-unsur hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Perkembangan ini seiring dengan penyusunan BW di negeri Belanda, dan semangat liberalisme ini juga dipengaruhi semboyan Revolusi Perancis *liberte, egalite et fraternite* (kebebasan, persamaan dan persaudaraan). Menurut paham individualisme setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara itu di dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam asas kebebasan berkontrak.²⁵

Sekarang kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas. Negara telah melakukan sejumlah pembatasan kebebasan berkontrak melalui peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta dalam praktek-praktek kegiatan ekonomi dalam masyarakat.²⁶ Kebebasan berkontrak memang perlu pembatasan, dikarenakan faktanya kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian KPR sering kali tidak seimbang, sehingga dimungkinkan sekali pihak yang mempunyai kedudukan atau posisi tawar yang lemah dalam suatu perjanjian akan banyak dirugikan. Lebih-lebih jika pihak yang mempunyai kedudukan atau posisi yang kuat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah untuk keuntungan bagi pihak yang mempunyai kedudukan atau posisi kuat

²¹ *Ibid.*, hlm. 193-239

²² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Perjanjian*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 3

²³ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hlm. 75

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 110

²⁵ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 94

²⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, hlm. 2

tersebut. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan peraturan hukum yang adil.²⁷

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatasan kebebasan berkontrak, seperti makin berpengaruhnya ajaran itikad baik dimana itikad baik tidak hanya ada pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga harus ada pada saat dibuatnya perjanjian, makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan, berkembangnya lapangan ekonomi yang membentuk persekutuan-persekutuan dagang, badan-badan hukum, perseroan-perseroan dan golongan-golongan masyarakat lain, seperti buruh dan tani, berkembangnya aliran dalam masyarakat yang menginginkan kesejahteraan sosial, dan keinginan pemerintah untuk melindungi kepentingan umum atau pihak yang lemah.²⁸ Pembatasan kebebasan berkontrak dari negara misalnya di Amerika Serikat, campur tangan negara diterapkan pada hukum perburuhan, hukum *anti trust*, peraturan-peraturan bisnis, dan kesejahteraan masyarakat.²⁹ Pembatasan asas kebebasan berkontrak di Indonesia, dalam praktik KPR pembatasan asas ini nampak dalam ketentuan berbagai pasal dalam KUHPerdara, sebagaimana dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pasal 1320 ayat (1) *jo* Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Berdasar 2 pasal dalam KUHPerdara tersebut, dapatlah dikatakan berlakunya asas konsensualisme di dalam hukum perjanjian memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa “sepakat” dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah, sehingga dapat dibatalkan. Sepakat yang diberikan dengan paksa disebut *Contradictio interminis*, adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat. Adanya konsensus dari para pihak, maka menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana undang-undang (*pacta sunt servanda*). Ini bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati. Cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak adalah dengan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian” sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) tersebut, seolah-olah membuat pernyataan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian dan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang bagi yang membuatnya. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketentuan umum dan kesusilaan”.³⁰ Perkataan “semua” mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas ini berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan “siapa” perjanjian diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara ini mempunyai kekuatan mengikat.³¹

²⁷ Cahyono, Pembatasan Asas “Freedom Of Contract” dalam Perjanjian Komersial, dalam <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>, terakhir diakses pada 18 Maret 2023 Pukul 16.05 WIB

²⁸ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986, hlm. 9-10

²⁹ Cahyono, *Loc. Cit*

³⁰ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 5

³¹ Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Op. Cit.*, hlm. 84

2. Pasal 1320 ayat (4) *jo.* Pasal 1337 KUHPerdota. Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdota menyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian apabila dilakukan atas “suatu sebab yang halal”. Pasal 1337 KUHPerdota menentukan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Sehingga, asalkan bukan karena sebab (*causa*) yang halal (dilarang) oleh undang-undang, maka setiap orang bebas untuk memperjanjikannya.³²
3. Pasal 1329 *jo.* Pasal 1330 dan 1331 KUHPerdota. Pasal 1329 KUHPerdota menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ia ditentukan tidak cakap oleh undang-undang. Pasal 1330 KUHPerdota menyatakan bahwa tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita yang sudah bersuami. Sedangkan, Pasal 1331 KUHPerdota menyatakan bahwa orang-orang yang di dalam pasal yang lalu dinyatakan tidak cakap, boleh menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang telah mereka perbuat dalam hal-hal dimana kekuasaan itu tidak dikecualikan dalam undang-undang. Sehingga, Undang-Undang hanya menentukan bahwa orang-orang tertentu tidak cakap untuk membuat perjanjian. Setiap orang bebas untuk memilih pihak dengan siapa membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap untuk membuat perjanjian. Bahkan, apabila seseorang membuat perjanjian dengan lainnya yang menurut undang-undang tidak cakap membuat perjanjian, maka perjanjian tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap.³³
4. Pasal 1332 KUHPerdota menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian. Pasal ini menegaskan bahwa asalkan menyangkut barang-barang yang bernilai ekonomis, maka setiap orang bebas untuk memperjanjikannya.
5. Pasal 1335 KUHPerdota yang melarang dibuatnya kontrak tanpa *causa*, atau dibuat berdasarkan *causa* yang palsu atau yang terlarang, dengan konsekuensi tidaklah mempunyai kekuatan.
6. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik.
7. Pasal 1339 KUHPerdota, menunjuk terikatnya perjanjian kepada sifat, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Kebiasaan yang dimaksud bukanlah kebiasaan setempat, akan tetapi ketentuan-ketentuan yang dalam kalangan tertentu selalu diperhatikan.
8. Pasal 1347 KUHPerdota mengatur mengenai hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan dalam kontrak.

Ketentuan Buku III KUHPerdota kebanyakan bersifat hukum pelengkap (*anvullend recht, optional*) artinya para pihak dapat secara bebas membuat syarat-syarat atau aturan tersendiri dalam suatu perjanjian menyimpang dari ketentuan undang-undang, namun jika para pihak tidak mengatur dalam perjanjian, maka ketentuan Buku III KUHPerdota akan melengkapinya untuk mencegah adanya kekosongan hukum sesuai dengan isi materi perjanjian yang dikehendaki para pihak.³⁴ Buku III KUHPerdota, tidak melarang

³² Cahyono, *Loc. Cit*

³³ *Ibid*

³⁴ *Ibid.*

kepada seseorang untuk membuat perjanjian itu dalam bentuk tertentu, sehingga para pihak dapat secara bebas untuk membuat perjanjian secara lisan ataupun tertulis, terkecuali untuk perjanjian tertentu harus dalam bentuk akta otentik.³⁵

Asas kebebasan berkontrak dalam KPR kedudukan antara nasabah dengan bank tidak seimbang karena asas kebebasan berkontrak tidak mutlak dapat sebebas-bebasnya. Kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas. Negara telah melakukan sejumlah pembatasan kebebasan berkontrak melalui peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas. Oleh karena itu, meskipun dalam KPR kedudukan nasabah dan bank tidak seimbang, dengan adanya perjanjian baku yang telah dipersiapkan oleh bank merupakan salah satu pembatasan dalam asas kebebasan berkontrak. Hal tersebut dikarenakan, dalam KPR tetap memberikan opsi kesepakatan diantara para pihak. Jika nasabah setuju, maka ambillah dan jika tidak setuju maka perjanjian juga tidak serta merta mengikat kedua belah pihak. Oleh karena itu, KPR tetap memperhatikan adanya kesepakatan diantara para pihak.

Penutup

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa KPR sama halnya dengan kredit biasa, dibentuk dalam perjanjian baku yang telah dipersiapkan sebelumnya oleh pihak bank. Meskipun hal ini terlihat menempatkan posisi nasabah dengan bank pada posisi yang tidak seimbang apabila disandingkan dengan keberadaan asas kebebasan berkontrak. Namun, hal ini justru menjawab persoalan mengenai asas kebebasan berkontrak yang pada dasarnya tidaklah bersifat mutlak kebebasannya. Terdapat batasan dalam asas kebebasan berkontrak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) *jo* Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, Pasal 1320 ayat (4) *jo*. Pasal 1337 KUHPerdara, Pasal 1329 *jo*. Pasal 1330 dan 1331 KUHPerdara, Pasal 1332 KUHPerdara, Pasal 1335 KUHPerdara, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, Pasal 1339 KUHPerdara, dan Pasal 1347 KUHPerdara.

Daftar Pustaka

Buku

- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Perjanjian*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Hudiyanto, Sarwin Kiko Napitupulu, Robby Kurniawan, Aryanti Dwi Rachmawati, dan Willy N. Ichwan, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Departemen Perlindungan Konsumen OJK, Cetakan Pertama, Jakarta, 2017.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Edisi Kedua Cetakan Pertama, Jakarta, 2017.
- Ibrahim Kosasih, Johannes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004.

³⁵ *Ibid.*

- _____, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2019.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.
- Kusumawati, Lanny, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2006.
- Kusuma, Roby Agung, *Untung Maksimal dari Bisnis Properti: Langkah Pasti Merintis Bisnis Properti*, Laksana, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2017.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Patrik, Purwahid, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1984.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Jurnal dan Skripsi

- Alva Ayu Octavionesti dan Fadjar Hari Mardiansjah, "Penanganan Permukiman Kumuh Melalui Pembangunan Rusunawa: Studi Kasus Rusunawa Kaligawe Kota Semarang", *Jurnal Riptek*, Volume 11 Nomor 1, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, 2017.
- Satria Mega Nurcahya, "Kajian Yuridis Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015.
- Vicky Kustrihariyanto, "Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Deskriptif Kualitatif tentang Pengetahuan dan Perilaku Nasabah dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Surakarta)", *Skripsi*, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2008.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Data Internet

- Cahyono, Pembatasan Asas "*Freedom Of Contract*" dalam Perjanjian Komersial, dalam <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>, terakhir diakses pada 18 Maret 2023 Pukul 16.05 WIB.
- Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, Pemenuhan Kebutuhan Perumahan yang Layak bagi MBR melalui Rusun/Rusus bagi MBR dan Pekerja, dalam disperakim.jatengprov.go.id/berita/detail/317, terakhir diakses pada 18 Maret 2023 Pukul 14.23 WIB.