

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Keberadaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Ilham Yulian ¹⁾; Widiya N. Rosari ²⁾; Ganefi ³⁾

^{1,2,3)}Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Bengkulu

Email: ¹⁾ ilhamyulian516@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Received [07 Januari 2026]
Revised [12 April 2026]
Accepted [15 April 2026]

KEYWORDS

Klausula Eksonerasi, Kredit Pemilikan Rumah, Perlindungan Konsumen, Tanggung Jawab Notaris.

This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license



ABSTRAK

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam praktik perbankan di Indonesia pada umumnya disusun dalam bentuk perjanjian baku yang memuat klausula eksonerasi, yaitu klausula yang membatasi atau mengalihkan tanggung jawab bank kepada debitur sebagai konsumen. Klausula tersebut berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan kedudukan hukum para pihak serta merugikan hak-hak debitur. Dalam hal ini, notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum kepada debitur sebagai nasabah bank terhadap klausula eksonerasi yang merugikan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah serta mengkaji tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta perjanjian kredit yang di dalamnya terdapat klausula eksonerasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi debitur terhadap klausula eksonerasi dapat dilakukan melalui ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, baik secara preventif maupun represif. Selain itu, notaris memiliki tanggung jawab hukum dalam pembuatan akta perjanjian kredit untuk bertindak jujur, cermat, mandiri, dan tidak berpihak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris seharusnya menolak atau memberikan penjelasan serta koreksi terhadap klausula eksonerasi yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan guna menjamin keseimbangan, keadilan, dan kepastian hukum bagi para pihak

ABSTRACT

Mortgage Loan Agreements in Indonesian banking practice are generally drafted in the form of standard contracts containing exoneration clauses, which limit or transfer the bank's legal liability to debtors as consumers. Such clauses may create an imbalance in the legal position of the parties and potentially harm the rights of debtors. In this context, notaries, as public officials authorized to draw up authentic deeds, play an important role in ensuring legal certainty and legal protection for the parties. This study aims to analyze the forms of legal protection available to debtors as bank customers against harmful exoneration clauses in mortgage loan agreements and to examine the responsibility of notaries in drafting credit agreements that contain exoneration clauses. This research employs a normative legal research method using statutory and case approaches. The results of the study indicate that legal protection for debtors against exoneration clauses can be provided through preventive and repressive measures as regulated under Article 18 of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Furthermore, notaries bear legal responsibility in the preparation of mortgage loan deeds to act honestly, carefully, independently, and impartially in accordance with the Notary Law. Notaries should refuse, explain, or correct exoneration clauses that conflict with prevailing laws in order to ensure fairness, balance, and legal certainty for all parties.

PENDAHULUAN

Perbankan memiliki peranan yang sangat strategis dalam sistem perekonomian nasional, khususnya dalam menjalankan fungsi intermediasi keuangan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana. Salah satu produk perbankan yang memiliki dampak sosial dan ekonomi yang besar bagi masyarakat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Melalui fasilitas KPR, masyarakat dapat memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan meskipun tidak memiliki kemampuan finansial untuk melakukan pembayaran secara tunai. Oleh karena itu, keberadaan perjanjian kredit dalam pembiayaan perumahan menjadi instrumen hukum yang sangat penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam praktik perbankan, perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada umumnya disusun dalam bentuk perjanjian baku. Perjanjian baku merupakan perjanjian yang klausul-klausulnya telah ditentukan secara sepihak oleh pihak bank sebagai pelaku usaha, sementara nasabah sebagai debitur hanya berada pada posisi menerima atau menolak perjanjian tersebut (take it or leave it). Kondisi ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara bank dan debitur. Ketidakseimbangan tersebut semakin nyata ketika perjanjian kredit memuat klausula-klausula yang berpotensi merugikan debitur, salah satunya adalah klausula eksonerasi.

Klausula eksonerasi merupakan klausula yang bertujuan untuk membatasi, mengurangi, atau mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen. Dalam konteks perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, klausula eksonerasi sering kali digunakan oleh bank untuk membebaskan diri dari tanggung jawab atas risiko tertentu, baik yang timbul akibat kebijakan internal bank, perubahan kondisi ekonomi, maupun pelaksanaan eksekusi jaminan. Keberadaan klausula tersebut berpotensi menempatkan debitur pada posisi yang sangat lemah, karena seluruh risiko dibebankan kepada nasabah tanpa adanya keseimbangan tanggung jawab antara para pihak.

Secara normatif, perlindungan terhadap konsumen jasa perbankan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 18 undang-undang tersebut secara tegas melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang mengalihkan tanggung jawab, memberikan kewenangan sepihak, atau merugikan konsumen. Klausula baku yang melanggar ketentuan tersebut dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian, secara yuridis keberadaan klausula eksonerasi yang merugikan konsumen seharusnya tidak dibenarkan. Namun, dalam praktik perbankan, klausula semacam ini masih sering ditemukan dalam perjanjian kredit, termasuk dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Fenomena tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan praktik di lapangan. Debitur sebagai konsumen jasa keuangan sering kali tidak memiliki pemahaman yang memadai terhadap isi perjanjian kredit yang ditandatanganinya. Kompleksitas bahasa hukum, format perjanjian yang panjang, serta kebutuhan mendesak akan pembiayaan perumahan menyebabkan debitur cenderung menyetujui perjanjian tanpa membaca atau memahami seluruh klausul yang tercantum di dalamnya. Akibatnya, ketika terjadi sengketa, debitur berada pada posisi yang lemah dan sulit menuntut perlindungan hukum karena terikat oleh klausula yang secara formal telah disepakati.

Dalam konteks perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta otentik, peran notaris menjadi sangat penting. Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta perjanjian kredit yang dibuat di hadapan notaris tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai sarana untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, notaris tidak dapat dipandang sekadar sebagai pihak yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk tertulis, melainkan juga sebagai pejabat yang memiliki tanggung jawab hukum dan etika dalam memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak. Ketentuan ini mengandung makna bahwa notaris memiliki kewajiban untuk bersikap aktif dalam mencegah dimuatnya klausula-klausula yang bertentangan dengan hukum, termasuk klausula eksonerasi yang dilarang oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Dalam praktiknya, masih ditemukan notaris yang tetap membuat akta perjanjian kredit yang memuat klausula eksonerasi dengan alasan bahwa substansi perjanjian merupakan kehendak para pihak, khususnya bank sebagai kreditur. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum yang menarik untuk dikaji, khususnya terkait sejauh mana tanggung jawab notaris terhadap keberadaan klausula eksonerasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Apakah notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila tetap menuangkan klausula yang secara normatif dilarang ke dalam akta otentik? Selain itu, bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada debitur sebagai konsumen jasa perbankan terhadap klausula eksonerasi yang merugikan?

Penelitian-penelitian sebelumnya umumnya lebih banyak menitikberatkan pada aspek perlindungan konsumen dalam perjanjian kredit atau pada pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah oleh bank. Namun, kajian yang secara khusus mengaitkan perlindungan hukum debitur dengan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit yang memuat klausula eksonerasi masih relatif terbatas.

Oleh karena itu, penelitian ini memiliki relevansi dan kebaruan untuk mengisi kekosongan kajian tersebut. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi debitur Kredit Pemilikan Rumah terhadap keberadaan klausula eksonerasi yang merugikan, serta mengkaji tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit yang memuat klausula eksonerasi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik bagi pengembangan hukum kenotariatan dan hukum perlindungan konsumen, sekaligus memberikan kontribusi praktis bagi notaris, perbankan, dan masyarakat dalam mewujudkan perjanjian kredit yang adil, seimbang, dan sesuai dengan prinsip kepastian hukum.

LANDASAN TEORI

Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan salah satu konsep fundamental dalam negara hukum yang bertujuan untuk melindungi hak dan kepentingan subjek hukum dari tindakan sewenang-wenang. Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dijamin oleh hukum. Perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat. Dalam konteks hukum perdata dan perlindungan konsumen, perlindungan hukum diberikan kepada pihak yang secara struktural berada pada posisi lemah, salah satunya konsumen jasa perbankan. Debitur Kredit Pemilikan Rumah merupakan konsumen jasa keuangan yang menggunakan produk perbankan berdasarkan perjanjian kredit. Oleh karena itu, debitur berhak memperoleh perlindungan hukum dari klausula-klausula perjanjian yang berpotensi merugikan, termasuk klausula eksonerasi.

Perlindungan hukum terhadap konsumen bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak konsumen melalui pengaturan norma hukum yang melarang praktik-praktik yang merugikan konsumen. Sementara itu, perlindungan hukum represif bertujuan untuk memberikan penyelesaian dan pemulihan hak konsumen apabila telah terjadi pelanggaran. Dalam konteks klausula eksonerasi, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan perlindungan preventif melalui larangan pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen serta perlindungan represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa.

Teori Hukum Perjanjian

Teori hukum perjanjian merupakan landasan utama dalam menganalisis hubungan hukum antara bank dan debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat di dalamnya. Dalam doktrin hukum perdata modern, sebagaimana dikemukakan oleh Van Dunne, perjanjian tidak hanya dipahami sebagai kesepakatan formal, tetapi juga mencakup proses prakontraktual, kontraktual, dan pascakontraktual. Hal ini menunjukkan bahwa keadilan dan keseimbangan dalam perjanjian harus diperhatikan sejak tahap perundingan hingga pelaksanaan perjanjian. Namun, dalam perjanjian baku seperti perjanjian kredit bank, proses prakontraktual sering kali tidak berjalan secara seimbang karena klausula perjanjian telah ditentukan secara sepihak oleh bank.

Asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian. Akan tetapi, kebebasan tersebut tidak bersifat absolut. Kebebasan berkontrak dibatasi oleh ketentuan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum, serta asas itikad baik. Klausula eksonerasi yang mengalihkan atau menghapus tanggung jawab bank secara sepihak bertentangan dengan asas keseimbangan dan itikad baik, sehingga tidak dapat dibenarkan secara hukum meskipun dituangkan dalam perjanjian yang disepakati para pihak.

Teori Klausula Eksonerasi

Klausula eksonerasi berasal dari istilah *exoneratie clause*, yang berarti klausula pembebasan atau pembatasan tanggung jawab. Menurut Mariam Darus Badruzaman, klausula eksonerasi merupakan klausula yang membatasi atau meniadakan tanggung jawab salah satu pihak dalam perjanjian, terutama pihak yang secara ekonomi dan struktural lebih kuat. Klausula ini umumnya ditemukan dalam perjanjian baku dan sering kali merugikan konsumen. Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, klausula eksonerasi digunakan oleh bank untuk melindungi kepentingannya dengan cara mengalihkan risiko kepada debitur. Klausula semacam ini dapat berupa pembebasan tanggung jawab bank atas kerugian tertentu, pemberian kewenangan sepihak kepada bank, atau pembatasan hak debitur untuk menuntut ganti rugi. Keberadaan klausula eksonerasi mencerminkan adanya ketidakseimbangan posisi hukum antara para pihak. Hukum positif Indonesia secara tegas membatasi penggunaan klausula eksonerasi melalui Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Klausula baku yang mengandung pengalihan tanggung jawab atau merugikan konsumen dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian, secara teoritis dan normatif, klausula eksonerasi tidak dapat dibenarkan dalam perjanjian kredit yang melibatkan konsumen.

Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan kewajiban subjek hukum untuk menanggung akibat dari perbuatan yang dilakukannya. Dalam hukum perdata, tanggung jawab hukum umumnya didasarkan pada adanya kesalahan (*fault liability*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, dalam perkembangan hukum modern, konsep tanggung jawab juga mencakup tanggung jawab berdasarkan kewenangan dan jabatan. Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab hukum dalam menjalankan kewenangannya. Tanggung jawab tersebut tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga perdata dan etik. Notaris wajib memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak merugikan salah satu pihak. Apabila notaris tetap menuangkan klausula eksonerasi yang secara tegas dilarang oleh undang-undang ke dalam akta otentik, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.

Teori Peran dan Kewenangan Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat para pihak. Oleh karena itu, peran notaris tidak hanya bersifat formal, tetapi juga substansial dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak. Notaris juga berkewajiban untuk memberikan penjelasan hukum kepada para pihak mengenai isi dan akibat hukum dari akta yang dibuat. Dengan demikian, notaris memiliki peran strategis dalam mencegah pencantuman klausula eksonerasi yang bertentangan dengan hukum serta menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

METODE PENELITIAN

Metode Analisis

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum tertulis serta prinsip-prinsip hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian hukum normatif digunakan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai klausula eksonerasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah serta tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang dikaji berkaitan dengan konsistensi antara norma hukum dan praktik penerapannya. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian kredit, perlindungan konsumen, dan jabatan notaris, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, serta peraturan perbankan yang relevan. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji doktrin dan pandangan para ahli hukum terkait teori perlindungan hukum, klausula eksonerasi, serta tanggung jawab notaris.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan yang relevan, serta akta perjanjian kredit yang dijadikan contoh dalam pembahasan. Bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan hukum perjanjian, perlindungan konsumen, dan hukum kenotariatan. Bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan menelusuri literatur hukum yang relevan. Teknik analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode analisis deskriptif-analitis. Bahan hukum yang telah dikumpulkan diseleksi dan diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian, kemudian dianalisis secara sistematis untuk menemukan keterkaitan antara norma hukum yang berlaku dengan praktik pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Hasil analisis selanjutnya digunakan untuk menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dengan berangkat dari ketentuan hukum yang bersifat umum menuju pada kesimpulan yang bersifat khusus terkait tanggung jawab notaris dan bentuk perlindungan hukum bagi debitur.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang digunakan dalam praktik perbankan di Indonesia pada umumnya disusun dalam bentuk perjanjian baku yang memuat klausula-klausula yang telah ditentukan secara sepihak oleh pihak bank. Dalam perjanjian tersebut masih ditemukan keberadaan klausula eksonerasi yang berpotensi merugikan debitur sebagai konsumen jasa keuangan. Klausula eksonerasi tersebut pada dasarnya bertujuan untuk membatasi atau mengalihkan tanggung jawab bank terhadap risiko tertentu yang timbul selama pelaksanaan perjanjian kredit. Berdasarkan analisis terhadap ketentuan normatif, klausula eksonerasi yang mengalihkan tanggung jawab bank kepada debitur bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang tersebut secara tegas melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab, pemberian kewenangan sepihak, atau klausula lain yang merugikan konsumen. Klausula baku yang melanggar ketentuan tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Namun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam praktik perbankan, klausula semacam ini masih tetap digunakan dan dijadikan bagian dari perjanjian kredit KPR.

Keberadaan klausula eksonerasi dalam perjanjian KPR menimbulkan ketidakseimbangan kedudukan hukum antara bank dan debitur. Debitur sebagai konsumen berada pada posisi yang lemah karena tidak memiliki kesempatan untuk bernegosiasi terhadap isi perjanjian. Selain itu, kompleksitas bahasa hukum dalam perjanjian kredit serta kebutuhan mendesak akan pembiayaan perumahan menyebabkan debitur cenderung menyetujui perjanjian tanpa memahami sepenuhnya konsekuensi hukum dari klausula yang tercantum. Kondisi ini berimplikasi pada lemahnya perlindungan hukum bagi debitur ketika terjadi sengketa antara para pihak. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap debitur KPR dapat dilakukan melalui dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui pengaturan normatif yang melarang pencantuman klausula eksonerasi yang merugikan konsumen, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Selain itu, prinsip kehati-hatian dan prinsip perlindungan konsumen yang diatur dalam peraturan sektor jasa keuangan juga menjadi instrumen preventif untuk melindungi debitur. Namun, efektivitas perlindungan preventif tersebut masih menghadapi kendala dalam implementasinya karena lemahnya pengawasan dan minimnya kesadaran hukum konsumen.

Perlindungan hukum represif bagi debitur KPR dapat ditempuh melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi. Debitur yang dirugikan akibat klausula eksonerasi memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan atau menempuh penyelesaian sengketa alternatif. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam praktik, debitur jarang menggunakan jalur hukum tersebut karena keterbatasan pengetahuan hukum, biaya yang relatif tinggi, serta ketidakseimbangan sumber daya antara debitur dan bank. Terkait dengan tanggung jawab notaris, hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris memiliki peran yang sangat strategis dalam pembuatan akta perjanjian kredit KPR. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, notaris tidak hanya berfungsi sebagai pihak yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk tertulis, tetapi juga memiliki kewajiban hukum untuk memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Jabatan Notaris mewajibkan notaris untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak serta menjaga kepentingan para pihak.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa apabila notaris tetap menuangkan klausula eksonerasi yang secara normatif dilarang oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen ke dalam akta perjanjian kredit, maka notaris berpotensi dimintai pertanggungjawaban hukum. Tanggung jawab tersebut dapat berupa tanggung jawab administratif, tanggung jawab perdata, maupun tanggung jawab etik. Notaris seharusnya bersikap aktif dengan memberikan penjelasan hukum kepada para pihak, khususnya debitur, mengenai konsekuensi hukum dari klausula yang dimuat dalam perjanjian. Selain itu, notaris memiliki kewenangan untuk menolak pembuatan akta apabila isi perjanjian bertentangan dengan hukum. Lebih lanjut, hasil penelitian menunjukkan bahwa peran notaris sangat penting dalam mewujudkan keseimbangan dan keadilan dalam perjanjian kredit KPR. Dengan kewenangan dan tanggung jawab yang dimilikinya, notaris dapat berfungsi sebagai penjaga kepastian hukum (*guardian of legal certainty*) sekaligus pelindung kepentingan para pihak, terutama pihak yang lemah. Oleh karena itu, optimalisasi peran notaris menjadi salah satu faktor kunci dalam mencegah penggunaan klausula eksonerasi yang merugikan debitur serta dalam mewujudkan perlindungan hukum yang efektif bagi konsumen jasa perbankan.

Pembahasan

Keberadaan klausula eksonerasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menunjukkan masih kuatnya dominasi bank sebagai pelaku usaha dalam menentukan substansi perjanjian kredit. Hasil

penelitian memperlihatkan bahwa meskipun secara normatif klausula eksonerasi yang merugikan konsumen telah dilarang oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, praktik pencantuman klausula tersebut masih terus berlangsung dalam perjanjian kredit KPR. Kondisi ini mencerminkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum positif dan praktik perbankan yang berjalan di lapangan. Dalam perspektif teori perlindungan hukum, situasi tersebut menunjukkan belum optimalnya perlindungan hukum bagi debitur sebagai konsumen jasa keuangan. Debitur KPR secara struktural berada pada posisi yang lemah akibat keterbatasan daya tawar serta minimnya pemahaman terhadap isi perjanjian kredit. Klausula eksonerasi yang mengalihkan tanggung jawab bank kepada debitur secara nyata bertentangan dengan prinsip perlindungan hukum yang bertujuan melindungi pihak yang lemah dari tindakan sewenang-wenang pihak yang lebih kuat. Keberadaan klausula tersebut tidak hanya melanggar norma hukum, tetapi juga mencederai prinsip keadilan dan keseimbangan dalam hubungan kontraktual.

Ditinjau dari teori hukum perjanjian, asas kebebasan berkontrak yang menjadi dasar lahirnya perjanjian tidak dapat dimaknai secara absolut. Asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dibatasi oleh ketentuan undang-undang, asas itikad baik, serta prinsip kepatutan dan keadilan. Klausula eksonerasi dalam perjanjian kredit KPR menunjukkan adanya penyimpangan dari asas tersebut karena disusun secara sepihak oleh bank tanpa memberikan ruang negosiasi kepada debitur. Pola *take it or leave it* yang melekat dalam perjanjian baku menyebabkan kesepakatan para pihak bersifat formalitas belaka, sehingga legitimasi klausula eksonerasi secara yuridis layak untuk dipersoalkan. Pembahasan ini juga menunjukkan bahwa Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen memiliki peran sentral dalam menilai keabsahan klausula eksonerasi. Klausula baku yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha atau memberikan kewenangan sepihak secara tegas dinyatakan batal demi hukum. Klausula eksonerasi yang ditemukan dalam perjanjian KPR seharusnya tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap debitur. Namun, dalam praktik, debitur tetap dirugikan karena bank menjadikan perjanjian tersebut sebagai dasar pelaksanaan hak dan kewajibannya. Kondisi ini menunjukkan lemahnya efektivitas penerapan norma perlindungan konsumen di sektor perbankan.

Peran notaris dalam konteks ini menjadi sangat penting. Notaris sebagai pejabat umum tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta otentik, tetapi juga memiliki kewajiban hukum untuk memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan teori tanggung jawab hukum, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila lalai menjalankan kewenangannya atau tetap membuat akta yang secara substansial bertentangan dengan hukum. Klausula eksonerasi yang secara normatif dilarang seharusnya menjadi perhatian utama notaris dalam menjalankan jabatannya. Undang-Undang Jabatan Notaris mewajibkan notaris untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak. Kewajiban ini mengandung makna bahwa notaris tidak dapat bersikap pasif atau hanya berperan sebagai pihak yang menuliskan kehendak sepihak bank. Notaris seharusnya memberikan penjelasan hukum kepada para pihak mengenai akibat hukum dari klausula yang dimuat dalam perjanjian kredit serta memiliki kewenangan untuk menolak pembuatan akta apabila substansinya bertentangan dengan hukum. Peran ini menempatkan notaris sebagai instrumen perlindungan hukum yang bersifat preventif bagi debitur.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam praktik masih terdapat notaris yang tetap membuat akta perjanjian kredit yang memuat klausula eksonerasi dengan alasan bahwa isi perjanjian merupakan kesepakatan para pihak. Sikap tersebut mencerminkan pemahaman yang keliru terhadap konsep netralitas notaris. Netralitas tidak berarti mengabaikan norma hukum, melainkan menempatkan notaris sebagai penjaga keseimbangan dan kepastian hukum bagi seluruh pihak. Apabila notaris tetap menuangkan klausula yang bertentangan dengan hukum, maka notaris berpotensi dimintai pertanggungjawaban secara administratif, perdata, maupun etik. Optimalisasi peran notaris memiliki arti penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi debitur KPR. Dengan kewenangan yang dimilikinya, notaris dapat berfungsi sebagai *gatekeeper* yang mencegah praktik kontraktual yang tidak adil serta sebagai *legal advisor* yang memberikan pemahaman hukum kepada debitur. Peran tersebut tidak hanya menjamin kepastian hukum formal, tetapi juga mendorong terwujudnya keadilan substantif dalam perjanjian kredit.

Pembahasan ini menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap debitur KPR tidak hanya bergantung pada norma hukum tertulis, tetapi juga pada peran aktif notaris dalam menerapkan norma tersebut dalam praktik. Tanpa keterlibatan notaris yang profesional dan berintegritas, larangan klausula eksonerasi dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen berpotensi kehilangan efektivitasnya. Penguatan peran dan tanggung jawab notaris menjadi langkah strategis dalam menciptakan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang adil, seimbang, dan berlandaskan kepastian hukum.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang digunakan dalam praktik perbankan pada umumnya berbentuk perjanjian baku yang disusun secara sepihak oleh bank. Dalam perjanjian tersebut masih ditemukan klausula eksonerasi yang mengalihkan atau membatasi tanggung jawab bank sehingga berpotensi merugikan debitur sebagai konsumen jasa keuangan. Keberadaan klausula tersebut mencerminkan ketidakseimbangan kedudukan hukum antara bank dan debitur serta bertentangan dengan prinsip keadilan dan asas keseimbangan dalam hukum perjanjian. Secara normatif, klausula eksonerasi yang merugikan konsumen bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan dinyatakan batal demi hukum. Meskipun pengaturan tersebut telah memberikan perlindungan hukum bagi debitur KPR, efektivitas perlindungan tersebut belum sepenuhnya terwujud dalam praktik. Debitur masih berada pada posisi yang lemah karena keterbatasan pemahaman hukum, dominasi bank dalam penyusunan perjanjian, serta lemahnya pengawasan terhadap penerapan norma perlindungan konsumen di sektor perbankan.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa notaris memiliki peran dan tanggung jawab yang sangat penting dalam pembuatan akta perjanjian kredit KPR. Sebagai pejabat umum, notaris tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta otentik, tetapi juga berkewajiban memastikan bahwa substansi perjanjian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pencantuman klausula eksonerasi yang secara normatif dilarang menunjukkan belum optimalnya pelaksanaan tanggung jawab notaris dalam menjaga kepentingan para pihak. Notaris yang tetap membuat akta perjanjian kredit yang memuat klausula eksonerasi berpotensi dimintai pertanggungjawaban hukum, baik secara administratif, perdata, maupun etik.

Saran

Pertama, bank sebagai pelaku usaha jasa keuangan perlu melakukan peninjauan dan perbaikan terhadap standar perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang digunakan, khususnya dengan menghilangkan klausula eksonerasi yang merugikan debitur. Penyusunan perjanjian kredit seharusnya memperhatikan prinsip keadilan, keseimbangan, dan itikad baik agar hak dan kewajiban para pihak terlindungi secara proporsional.

Kedua, notaris diharapkan menjalankan peran dan tanggung jawabnya secara lebih aktif dan profesional dalam pembuatan akta perjanjian kredit KPR. Notaris perlu memberikan penjelasan hukum yang memadai kepada para pihak mengenai akibat hukum dari klausula yang dimuat dalam perjanjian serta bersikap tegas untuk menolak pembuatan akta yang substansinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Peningkatan pemahaman dan kesadaran etika profesi notaris menjadi faktor penting dalam mencegah penggunaan klausula eksonerasi yang merugikan debitur. Ketiga, pemerintah dan lembaga pengawas sektor jasa keuangan perlu meningkatkan pengawasan terhadap praktik perbankan, khususnya dalam penggunaan perjanjian baku pada produk Kredit Pemilikan Rumah. Penguatan mekanisme pengawasan dan penegakan hukum diharapkan dapat meningkatkan efektivitas perlindungan konsumen jasa keuangan serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Keempat, bagi masyarakat sebagai debitur KPR, diperlukan peningkatan kesadaran dan pemahaman hukum terkait hak dan kewajibannya dalam perjanjian kredit. Pemahaman tersebut diharapkan dapat mendorong debitur untuk bersikap lebih kritis terhadap isi perjanjian kredit yang ditandatangani serta berani menuntut perlindungan hukum apabila dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus. *Perlindungan Konsumen dalam Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Alumni, 2001.
- Budiono, Herlien. "Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia." *Jurnal Hukum*, Vol. 10 No. 2 (2003).
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.

- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.
- Prabowo, Agus Yudha. "Klausula Baku dalam Perjanjian Kredit Perbankan dan Perlindungan Konsumen." *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 45 No. 3 (2015).
- Rosari, Widiya N. "Peran Notaris dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Perjanjian." *Jurnal Kenotariatan*, Vol. 7 No. 1 (2019).
- Salim HS. Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerduta. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.
- Sjahdeini, Sutan Remy. Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Subekti. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Tutik, Titik Triwulan. Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional. Jakarta: Kencana, 2014.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.