

**KEDUDUKAN DEBITUR DAN BANK SEBAGAI KREDITUR DALAM
HAL WANPRESTASI DEVELOPER
(STUDI DI PT. BANK X, CABANG TEBING TINGGI)**

HARMONO JAPONIKA

ABSTRACT

Credit channeling activities by banks are developing fast. One of the facilities which people are interested in is KPR (Housing Ownership Credit). In the distribution of the facilities of the KPR, sometimes a bank cooperates with a developer to look for a prospective debtor to buy the developer's houses which have been built or the houses which will be built; or, on the contrary, a developer appoints a certain bank to provide some funds to a debtor who will buy the developer's houses. The form of cooperation between the bank and the developer is written in a contract. After the prospective debtor is approved to get the credit facilities from the bank, a credit contract commitment and other contract commitments are done. In this case, a debtor buys two houses owned by a developer using KPR facilities of PT. Bank X, but after the credit is liquified by Bank X, the developer fails to build the houses.

Keywords: Developer's Default, Legal Protection for Debtor and Bank, Contract.

I. Pendahuluan

Perkembangan Lembaga perbankan di Indonesia tidak terlepas dari zaman penjajahan Hindia Belanda. Pada masa itu terdapat bank-bank milik orang Indonesia dan orang-orang asing seperti dari Tiongkok, Jepang, dan Eropa.¹ Di zaman kemerdekaan, perbankan di Indonesia bertambah maju dan berkembang. Lembaga keuangan berbentuk bank berupa Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat (BPR), Bank Umum Syari'ah, dan juga BPR Syari'ah (BPRS). Masing-masing bentuk lembaga bank tersebut berbeda karakteristik dan fungsinya.²

Berdasarkan pengertian Bank yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan tersebut, dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi 3

¹ Ketut Rindjin, *Pengantar Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2000), hal. 29

² *Ibid*

kegiatan yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Kegiatan menyalurkan dana, berupa pemberian pinjaman kepada masyarakat, sedangkan jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama tersebut.³ Dalam hal memberikan pinjaman kepada masyarakat dapat dimaknai sebagai hubungan nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dan nasabah yang bersangkutan. Bentuknya dapat berupa kredit, seperti kredit kepemilikan rumah, kredit modal kerja, kredit investasi, atau kredit usaha kecil. Juga dapat berupa pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *mudharabah* dan lain-lain.⁴ Bank sebelum menyalurkan kredit kepada nasabah atau calon debiturnya, akan selalu dimulai dengan permohonan kredit. Dalam pengajuan permohonan kredit, pihak bank akan meminta jaminan atau agunan pada nasabah atau calon debitur sebagai pihak yang mengajukan permohonan. Apabila bank menilai permohonan kredit tersebut layak untuk diberikan maka untuk dapat terlaksana pelepasan kredit tersebut terlebih dahulu haruslah diadakannya suatu persetujuan dan kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat baik secara akta otentik atau akta dibawah tangan.⁵

Adapun latar belakang penulisan tesis ini dimana PT. Bank X merupakan salah satu lembaga perbankan swasta terbesar di Indonesia yang menawarkan berbagai macam bentuk layanan perbankan, salah satunya layanan pemberian fasilitas kredit. Jenis fasilitas kredit yang banyak dibutuhkan masyarakat adalah pemberian Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR).⁶ Tingginya tingkat permintaan akan fasilitas KPR yang ditujukan kepada PT. Bank X disebabkan bunga yang ditawarkan kepada nasabah atau calon debitur lebih

³ Kasmir. *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : Rajawali Press.2000), hal.18

⁴ Lukman Santoso AZ, *Hak Dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2011), hal. 58-59

⁵ Firdaus, Rachmat, *Manajemen Kredit Bank*, (Bandung : PT Purna Sarana Lingga Utama, 1986), hal. 15

⁶ Wawancara dengan EK selaku *legal officer* PT.Bank X, pada tanggal 19 Desember 2014

rendah dibanding bank-bank swasta maupun bank pemerintah lainnya. PT. Bank X juga melakukan kerja sama dengan beberapa *developer* dalam mencari nasabah untuk menyalurkan kreditnya. Dalam perkembangan penyaluran kredit, PT. Bank X pernah mengalami kendala dalam hal wanprestasi, salah satunya yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Wanprestasi yang terjadi bukan karena kesalahan debitur melainkan wanprestasi oleh pihak *developer*. *Developer* sebagai pihak ketiga diluar bank dan debitur.

Dalam kasus ini pembeli/debitur membeli bangunan dari *developer* melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank X yang disepakati oleh kedua belah pihak. PT. Bank X tetap menerapkan prinsip 5 C untuk menyeleksi calon debitur yang akan menerima fasilitas kredit walaupun pembeli/debitur tersebut direkomendasi oleh *developer*. Objek yang dibeli oleh debitur tersebut masih dalam tahap pengerjaan (tanah kosong) oleh *developer* bukan bangunan yang sudah ada seperti sebagaimana mestinya. PT. Bank X sebagai lembaga yang dalam menyalurkan kredit kepada debitur tidak serta merta mencairkan 100 % (seratus persen) dari harga beli yang disepakati oleh debitur dengan *developer* tetapi hanya sekitar 70 % (tujuh puluh persen) dari harga beli sebagaimana yang tercantum dalam akta perjanjian kerja sama antara bank dengan *developer*, sedangkan sisanya dibayar oleh debitur sendiri.

Dalam hal ini, debitur membeli 2 (dua) bidang tanah seharga Rp.3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) dari *developer* tetapi masih berupa tanah kosong yang dalam tahap pembangunan. Jumlah kredit yang dicairkan oleh bank kepada debitur sebesar Rp.2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah), sedangkan sisanya di bayar oleh debitur kepada *developer* dengan 2 (dua) opsi yakni sebesar Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dibayarkan setelah penandatanganan perjanjian antara debitur dengan *developer* tersebut sedangkan sisanya dibayar menggunakan 15 (lima belas) lembar bilyet giro Bank Permata.

Bank sebagai pihak yang mencairkan dana selain mengikat *developer* dengan akta Perjanjian Kerja Sama, juga membuat akta Perjanjian Kredit antara bank dengan debitur. Di sisi lain, debitur juga mengikat *developer* dengan sebuah

perjanjian agar *developer* melaksanakan kewajibannya setelah pencairan kredit. Hal ini perlu dilakukan debitur karena debitur tidak memiliki pegangan apapun jika *developer* wanprestasi. Setelah pencairan kredit oleh bank, bank mengikat 2 (dua) objek jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan dimana jaminan yang diagunkan debitur kepada bank sudah bersertifikat Hak Guna Bangunan dan terdaftar atas nama *developer* tersebut yang kemudian akan dibalik nama ke atas nama debitur dan luas tanah disertifikat juga telah dipecah sesuai dengan luas yang dibeli oleh debitur.

Adapun kendala yang ditemui dimana pihak *developer* wanprestasi dalam melanjutkan pembangunan objek jaminan yang sudah dijaminan oleh debitur kepada bank. Hal ini disebabkan pihak *developer* merasa dirugikan dengan sisa pembayaran yang dilakukan oleh debitur dalam membuka giro. Pihak *developer* menganggap pihak debitur memperlambat pembayaran dengan membuka tanggal giro yang berbeda dengan yang dikehendaki oleh pihak *developer* walaupun sebelum pembukaan giro telah disepakati bersama antara debitur dengan *developer*. Hal ini sangat merugikan sisi debitur sebagai pembeli mengingat debitur telah secara rutin membayar angsuran per bulan kepada bank sedangkan bangunan tidak dilanjutkan pembangunannya oleh *developer* walaupun *developer* telah diikat dengan perjanjian di antara mereka. Di sisi lain, bank tidak ikut campur dengan masalah diantara *developer* dengan debitur karena bank memberikan kredit kepada debitur dan debitur wajib mengembalikan pinjamannya tersebut.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana hubungan hukum antara debitur dan bank sebagai kreditur dengan *developer* saat objek jaminan belum dibangun?
2. Bagaimana tanggung jawab *developer* terhadap debitur dan bank atas perjanjian yang dibuatnya terkait dengan wanprestasi *developer*?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap bank dan debitur sehubungan dengan wanprestasinya *developer*?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui hubungan hukum antara debitur dan bank sebagai kreditur dengan *developer* saat objek jaminan belum dibangun.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab *developer* terhadap debitur dan bank atas perjanjian yang dibuatnya terkait dengan wanprestasi *developer*.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap bank dan debitur sehubungan dengan wanprestasinya *developer*.

III. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari :
 - 1) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan;
 - 2) Undang-Undang Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan;
 - 3) Akta Perjanjian Kerja Sama antara bank dengan *developer*;
 - 4) Surat Perjanjian antara debitur dengan *developer*;
 - 5) peraturan terkait lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer serta implementasinya antara lain berupa jurnal, makalah, artikel ilmiah, internet, tesis, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Bahan hukum *tersier* yaitu bahan acuan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedi, kamus dan jurnal ilmiah.

Metode Pengumpulan Data dilaksanakan 2 (dua) tahap penelitian antara lain:

- a. Studi kepustakaan/dokumentasi;
- b. Wawancara, yakni, dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah ditentukan (terstruktur) yang ditujukan kepada responden yang telah ditetapkan, yakni:
 - 1) EK selaku Pejabat Bank yang terkait dengan pemberian fasilitas KPR;
 - 2) Tjong, Deddy Iskandar, Sarjana Hukum selaku notaris di kota Medan.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Adapun hubungan hukum diantara subjek hukum tersebut yakni:

1. Hubungan Hukum antara bank dengan *developer*

Adapun hubungan hukum antara *developer* dengan bank untuk menjamin berlangsungnya kerja-sama tersebut berjalan lancar tanpa merugikan hak-hak masing-masing pihak diperlukan suatu bukti yang mengikat kedua belah pihak. Bank merasa perlu mengikat *developer* dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris. Adapun akta otentik yang dibuat bank dengan *developer* adalah Akta Perjanjian Kerja Sama. Ada juga bank pada waktu yang bersamaan dengan dibuatnya Akta Perjanjian Kerja Sama juga membuat Akta *Buy Back Guarantee* dimana bank tidak mau dirugikan dan dipusingkan apabila suatu saat debitur wanprestasi.⁷

PT. Bank X hanya mengikat *developer* dengan akta perjanjian kerja-sama tapi tidak membuat akta *Buy Back Guarantee*, dan di dalam klausula akta perjanjian kerja sama tidak tersirat keharusan *developer* membeli kembali bangunannya jika debitur wanprestasi. Akan tetapi dicantumkan keharusan *developer* melunasi seluruh hutang debitur jika debitur wanprestasi. Walaupun PT. Bank X hanya mengikat *developer* dengan 1 (satu) akta perjanjian kerja sama tapi mencakup semua celah yang mungkin bisa merugikan bank.⁸ Tetapi kebanyakan bank mengikat *developer* dengan 2 (dua) akta tersebut yaitu akta kerja sama dan akta *buy back guarantee* disebabkan dengan dibuatnya akta *buy back guarantee* menunjukkan bank tidak menginginkan haknya untuk memperoleh kembali kredit yang telah dicairkan kepada debitur untuk *developer* tidak dapat ditagih kembali. Maka dengan dibuatnya akta *buy back guarantee*, *developer* menjadi terikat untuk membeli kembali unit rumah yang telah dijual kepada debitur jika suatu saat debitur wanprestasi.

Selain kewajiban *developer* membeli kembali bangunannya jika debitur wanprestasi, bank dalam memberikan kredit juga melakukan seleksi terhadap

⁷ Wawancara dengan Notaris Tjong, Deddy Iskandar, Notaris di Kota Medan, tanggal 06 Januari 2015

⁸ Wawancara dengan EK selaku *legal officer* PT.Bank X, pada tanggal 19 Desember 2014

calon debitur yang telah disetujui *developer*.⁹ Apabila bank menolak memberikan kredit terhadap debitur/ pembeli yang ditunjuk *developer* karena dianggap kurang sesuai dengan pertimbangan bank maka *developer* tidak mempunyai hak untuk menuntut bank. Bank dalam hal ini mempunyai wewenang yang sangat besar dalam akta perjanjian kerja sama tersebut.¹⁰

Walaupun demikian hak *developer* juga tidak dihilangkan, dimana pada pasal 4 ayat 3, *developer* berhak mendapat pembayaran secara sekaligus atau 100 % (seratus persen) dari nilai kredit setelah penandatanganan akta jual beli oleh debitur. Pasal tersebut menunjukkan bahwa *developer* tidak dirugikan dalam hal pembayaran karena bank langsung mencairkan kredit yang dimohonkan debitur kepada bank secara penuh kepada *developer*, sehingga *developer* dapat melaksanakan kewajibannya dalam pembangunan bangunan tersebut.

2. Hubungan hukum antara debitur dengan bank dan *developer*

Dalam konteks ini, debitur adalah orang yang membeli rumah dari *developer* dan persetujuan kreditnya telah disetujui oleh PT. Bank X. Sebelum pencairan kredit dilakukan oleh bank, bank mengikat debitur dengan akta perjanjian kredit dan akta pengikatan jaminan seperti Akta Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Setelah penandatanganan akta-akta tersebut, bank mencairkan seluruh nilai kredit yang dimohonkan debitur dan disetujui oleh bank kepada debitur dan dipindah-bukukan ke rekening *developer*. Di samping itu, sebelum penandatanganan akta-akta tersebut, debitur dan *developer* jauh-jauh hari sebelumnya telah melakukan penandatanganan akta pengikatan jual beli tidak lunas tapi setelah kredit disetujui oleh bank maka akta pengikatan jual beli tidak lunas dibatalkan kemudian dibuat akta jual beli supaya sertifikat bisa dibalik-namakan ke atas nama debitur dan menjadi jaminan PT. Bank X.¹¹ Selain penandatanganan akta jual beli, debitur dalam hal ini mengikat *developer* dengan sebuah *addendum* perjanjian yang

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Wawancara dengan Notaris Tjong, Deddy Iskandar, Notaris di Kota Medan, tanggal 06 Januari 2015

dibuat dalam bentuk dibawah tangan dan telah disepakati oleh kedua belah pihak kemudian dilegalisasi oleh notaris.

Adapun hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut yakni: ¹²

- a. syarat-syarat pembangunan ¹³;
- b. jangka waktu penyelesaian bangunan ¹⁴;
- c. tata-cara pembayaran dan denda keterlambatan pembayaran ¹⁵;
- d. denda keterlambatan penyelesaian bangunan ¹⁶;
- e. tanggung jawab developer terhadap bangunan yang dibangun ¹⁷;
- f. penyelesaian sengketa ¹⁸

Berdasarkan uraian tersebut diatas, terlihat adanya hubungan timbal balik antara debitur dan *developer* dalam perjanjian yang dibuat dan masing-masing pihak memperoleh hak dan kewajibannya walaupun hak debitur berupa pegangan jaminan tidak diuraikan dalam perjanjian. Walaupun demikian, perjanjian tersebut dianggap perlu oleh debitur karena dianggap memberikan kepastian hukum akan terselesaikannya bangunan tersebut.

Adapun bentuk tanggung jawab dari *developer* berdasarkan akta perjanjian kerja sama dan legalisasi surat perjanjian yaitu :

1. Tanggung jawab *developer* dengan PT. Bank X

Tanggung jawab *developer* dengan PT. Bank X sebagaimana diatur dalam akta perjanjian kerja sama adalah:

- a. *developer* menjamin bank bahwasannya tanah yang dijual kepada pembeli bebas dari sengketa/perkara.
- b. *developer* membantu bank dalam menghadirkan pembeli/debitur pada saat akan dilakukan pengikatan kredit dan jaminan.

¹² Surat Perjanjian antara *developer* dengan debitur.

¹³ Pasal 1 Surat Perjanjian antara *developer* dengan debitur.

¹⁴ Pasal 2 Surat Perjanjian antara *developer* dengan debitur.

¹⁵ Pasal 5 Surat Perjanjian antara *developer* dengan debitur.

¹⁶ Pasal 6 Surat Perjanjian antara *developer* dengan debitur.

¹⁷ Pasal 7 Surat Perjanjian antara *developer* dengan debitur.

¹⁸ Pasal 9 Surat Perjanjian antara *developer* dengan debitur.

- c. *developer* bertanggung jawab akan menyelesaikan bangunan yang dibeli pembeli sampai dapat diserahkan sesuai perjanjian.
 - d. *developer* bertanggung jawab atas setiap kerugian yang diderita oleh bank atas pemberian fasilitas kredit kepada pembeli/debitur.
 - e. *developer* juga bertanggung jawab untuk membeli kembali apa yang dijualnya kepada pembeli/ debitur dan melunasi seluruh hutang debitur secara sekaligus jika debitur telah menunggak angsuran 3 kali berturut-turut.
 - f. *developer* harus membayar denda keterlambatan 1 % per hari apabila *developer* tidak membayar seluruh hutang debitur secara sekaligus sejak pemberitahuan oleh bank.
 - g. *developer* memberikan kuasa kepada bank untuk mendebit dan mempergunakan deposito, maupun dana pada rekening deposito milik *developer* guna pembayaran hutang dan denda yang ditimbulkan oleh *developer*.
2. Tanggung jawab *developer* dengan debitur/pembeli
- Tanggung jawab *developer* dengan debitur/pembeli sebagaimana diatur dalam legalisasi surat perjanjian adalah:
- a. *developer* bertanggung jawab membangun bangunan dan menambah luas bangunan dari bangunan standart rumah tempat tinggal sesuai dengan gambar dan spesifikasi teknis bangunan.
 - b. *developer* bertanggung jawab menyelesaikan bangunan pada tanggal yang telah disepakati.
 - c. *developer* bertanggung jawab membayar ganti kerugian sebesar Rp.1.000.000,- jika penyelesaian bangunan tersebut melampaui waktu yang diperjanjikan dan juga membayar segala biaya yang timbul akibat penggunaan jasa kontraktor lain yang ditunjuk debitur/pembeli untuk melanjutkan pembangunan tersebut.
 - d. *developer* juga bertanggung jawab terhadap pemeliharaan dan kerusakan yang timbul dari bangunan tersebut dalam jangka waktu 3 bulan sejak diserahkan.

Dari uraian diatas, terlihat *developer* mempunyai tanggung jawab yang cukup besar baik terhadap debitur maupun bank. Maka dari itu, apabila *developer* wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum dapat disengaja dan tidak disengaja atau karena lalai, maka akan dikenakan sanksi, begitu juga apabila debitur lalai maka akan ada sanksi yang diterapkan kepadanya. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 1366 KUHPerdara, bahwa “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Dengan adanya kewajiban berbentuk tanggung jawab tersebut akan memberikan sebuah perlindungan kepada para pihak dalam sebuah perjanjian.

Ada beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika *developer* melakukan wanprestasi dalam perjanjian yang telah dibuatnya :

1. Perlindungan terhadap Bank

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada Bank adalah berupa persyaratan yang terdapat dalam akta perjanjian kerja samanya yang berbentuk otentik yang dibuat oleh notaris. Adapun pasal yang terdapat dalam akta perjanjian kerja sama yang memberi perlindungan kepada bank yaitu:

- a. Pasal 1 akta Perjanjian Kerja Sama menunjukkan perlindungan terhadap bank dalam hal penerimaan calon debitur dimana walaupun *developer* telah setuju dengan pembeli yang akan menjadi calon debitur di PT. Bank X tersebut, tapi bank tetap harus sesuai dengan prosedurnya dalam menilai kelayakan calon debitur dengan prinsip 5 C yakni : *Character, Capacity, Capital, Collateral,* dan *Condition*. Hal ini dikarenakan pihak bank tidak menginginkan calon debitur yang tidak mampu melakukan pembayaran kreditnya.
- b. Pasal 5 ayat 4 akta Perjanjian Kerja Sama menunjukkan perlindungan terhadap bank dalam hal penyelesaian bangunan yang dijadikan objek jaminan debitur kepada PT. Bank X tersebut. Jadi bank tetap terlindungi dengan pasal tersebut tanpa adanya kekhawatiran tidak adanya bangunan di atas tanah tersebut, karena diatas tanah tanpa bangunan maka akan membuat nilai taksasi terhadap objek tersebut menjadi turun.

- c. Pasal 6 akta Perjanjian Kerja Sama menunjukkan perlindungan terhadap bank dalam hal penerimaan pembayaran atas wanprestasi debitur maupun *developer* dimana bank terlindungi dengan adanya penjaminan dari *developer* atas kredit yang telah dicairkan kepada debitur sehingga apabila debitur wanprestasi terhadap bank, kredit tersebut akan dibayar secara lunas oleh *developer* tersebut, selain itu bank juga terlindungi dengan adanya jaminan kuasa pendebitan deposito milik *developer* jika sewaktu-waktu *developer* juga wanprestasi.
- d. Pasal 7 ayat 2 akta Perjanjian Kerja Sama menunjukkan bahwa *developer* tetap harus bertanggung jawab kepada bank walaupun perjanjian kerja sama diantara mereka telah berakhir. Bank tetap dapat meminta pertanggung jawaban *developer* untuk memenuhi kewajibannya yang belum terlaksana. Hal tersebut bertentangan dengan pasal 1265 KUH Perdata yang menyatakan : “Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.”

Selain perlindungan yang diuraikan diatas, sebetulnya bank selalu dalam posisi yang aman dan tidak terganggu karena wanprestasi *developer* karena bank dalam mencairkan dana kepada debitur telah melakukan penaksiran tentang harga objek jaminan tersebut dan bank hanya melakukan pencairan sebesar 70 % (tujuh puluh persen) dari harga jual, berarti apabila debitur tidak sanggup membayar dan *developer* juga menghilang, bank tetap tidak rugi karena telah untung 30 % (tiga puluh persen), selain itu bank juga telah memiliki pegangan deposito milik *developer* yang bisa di cairkan seketika melunasi hutang debitur atau untuk membangun bangunan yang dijadikan objek jaminan di bank tersebut, kemudian jaminan bisa dieksekusi lelang dan dipindahkan haknya kepada orang lain.¹⁹

Objek jaminan yang diagunkan debitur kepada bank sudah dilakukan pemasangan hak tanggungan sehingga bank dapat melakukan eksekusi atas jaminan tersebut apabila debitur wanprestasi. Jadi, bank tidak pernah dirugikan

¹⁹ Wawancara dengan Tjong, Deddy Iskandar, Notaris di kota medan, pada tanggal 06 Januari 2015

karena dengan adanya lembaga hak tanggungan, bank telah terlindungi dengan baik.

2. Perlindungan terhadap debitur

Berbeda dengan perlindungan terhadap bank, perlindungan terhadap debitur dilakukan dengan persyaratan yang tertuang dalam perjanjian debitur dengan *developer* yang bukan berupa akta otentik melainkan perjanjian bawah tangan. Sebenarnya jika ditinjau dari perjanjian antara debitur dengan *developer*, debitur kurang mendapat perlindungan hukum bukan karena perjanjian yang dibuat bersifat bawah tangan, akan tetapi masalahnya di dalam isi perjanjiannya. Sebagaimana tercantum dalam pasal 6 surat perjanjian tersebut terlihat bahwa disepakati pembayaran denda keterlambatan pembangunan kepada debitur hanya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), tetapi tidak disepakati bagaimana jika *developer* melarikan diri dari kewajibannya tersebut yakni tidak membangun bangunan atau fasilitas yang dijanjikan tidak sesuai atau tidak membayar denda tersebut dan pada akhirnya pembeli selaku debitur harus terus-menerus mengejar *developer* dan melakukan musyawarah dengan *developer* untuk mencari penyelesaiannya selain itu juga debitur tetap harus melakukan kewajibannya kepada bank yakni membayar cicilan tiap bulan sampai lunas. Selain itu upaya lain yang bisa ditempuh debitur apabila jalur musyawarah mengalami kebuntuan yakni jalur pengadilan dengan mengajukan gugatan ganti rugi atas wanprestasi *developer*.

Apabila ditinjau dari 9 pasal dalam surat perjanjian tersebut yakni :

- a. Pasal 1 tentang penunjukan pihak *developer* untuk membangun dan menambah luas bangunan.
- b. Pasal 2 tentang jangka waktu penyelesaian pembangunan.
- c. Pasal 3 tentang kesepakatan kedua belah pihak atas pembangunan bangunan sesuai dengan gambar dan spesifikasi teknis bangunan.
- d. Pasal 4 tentang kesepakatan *developer* untuk menaati peraturan dan tata tertib dalam proyek tersebut.
- e. Pasal 5 tentang tata cara pembayaran.

- f. Pasal 6 tentang denda kepada *developer* apabila tidak mampu menyelesaikan bangunan sebagaimana ditentukan dalam pasal 2.
- g. Pasal 7 tentang tanggung jawab *developer* menjamin pemeliharaan dan kerusakan bangunan yang telah diserahkan-terimakan.
- h. Pasal 8 tentang musyawarah untuk mufakat.
- i. Pasal 9 tentang penyelesaian sengketa di pengadilan.

tidak tercantum jaminan yang diberikan kepada debitur apabila *developer* melarikan diri atau tidak bertanggung jawab terhadap pembangunannya.

Berdasarkan semua keterangan di atas terlihat bahwa perlindungan hukum yang diperoleh bank lebih kuat dibandingkan debitur dalam hal wanprestasi *developer*. Bank telah memegang suatu jaminan berupa deposito milik *developer* jika *developer* melakukan wanprestasi atas kewajibannya, sedangkan debitur hanya memegang kepercayaan yang diberikan *developer* akan selesainya bangunan tersebut dengan terus melakukan cicilan kepada bank dan apabila pada akhirnya *developer* wanprestasi maka upaya hukum yang harus ditempuh berupa gugatan ganti rugi terhadap *developer* melalui jalur pengadilan yang memerlukan biaya besar dan waktu yang lama.

Meskipun masing-masing pihak telah mengikat *developer* dengan perjanjian yaitu perjanjian yang dilakukan bank dengan *developer* adalah akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, dan perjanjian yang dibuat debitur dengan *developer* hanya bersifat bawah tangan yang dilegalisasi notaris, akan tetapi *developer* tetap juga wanprestasi. Dalam hal ini dapat dicermati bahwa kekuatan suatu perjanjian tidak hanya pada bentuk akta apakah bentuk otentik atau dibawah tangan akan tetapi pada isi dalam perjanjian tersebut. Walaupun suatu akta berbentuk akta otentik tetapi isi perjanjian tidak mengikat secara keseluruhan seperti yang dijelaskan sebelumnya maka terdapat celah-celah hukum yang bisa dimanfaatkan oleh para pihak untuk melakukan penyimpangan yang merugikan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Jadi terhadap perjanjian baik berbentuk otentik dan dibawah tangan harus dirumuskan secara benar sesuai dengan keinginan, kesepakatan dan hak serta kewajiban yang seimbang bagi para pihak dan harus sesuai dengan undang-undang yang mengaturnya.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Adapun hubungan hukum diantara debitur, bank selaku kreditur dengan *developer* berupa perjanjian yang dibuat para pihak yakni akta perjanjian kerja sama, akta jual beli, dan legalisasi surat perjanjian bawah tangan. Akta perjanjian kerjasama dibuat dalam bentuk notaril tentang hubungan hukum antara *developer* dengan bank diwujudkan dalam bentuk kerja sama antara bank dengan *developer* dalam hal penjualan unit-unit rumah serta penyaluran dana kepada calon debitur yang disetujui bank. Sedangkan hubungan hukum antara debitur dengan *developer* terlihat dalam pembuatan akta jual beli atas 2 (dua) unit rumah milik *developer* kepada debitur yang akan dibalik nama ke atas nama debitur selanjutnya akan dijadikan jaminan di bank, selain itu debitur juga mengikat *developer* dengan perjanjian bawah tangan yang dilegalisasi notaris tentang tata cara pelunasan harga beli rumah tersebut, tanggal serah terima rumah maupun denda akan keterlambatan tersebut. Dengan demikian, hubungan hukum masing-masing pihak terlindungi dengan adanya perjanjian yang dibuat.
2. Tanggung jawab *developer* sebagai pihak yang menerima dana atas kredit debitur dari bank tertuang dalam kesepakatan legalisasi surat perjanjian bawah tangan yang dibuat antara *developer* dengan debitur dimana selain sekedar menyelesaikan bangunan tepat pada waktunya tapi juga membangun bangunan sesuai dengan standart yang ditentukan, menjamin kerusakan yang timbul dalam jangka waktu 3 bulan sejak diserah terimakan selain itu *developer* juga dikenakan sanksi apabila penyelesaian bangunan tidak sesuai dengan perjanjian. Selain tanggung jawab *developer* kepada debitur, *developer* terikat tanggung jawab kepada bank dengan mengikatkan diri sebagai penjamin dimana *developer* memberikan jaminan kepada bank bahwa kredit yang diberikan kepada debitur dapat ditagih kembali yaitu dengan cara pelunasan seluruh jumlah hutang debitur apabila debitur telah menunggak pembayaran secara 3 kali berturut-turut.

3. Perlindungan hukum terhadap bank dapat dilihat dalam akta perjanjian kerja sama seperti bank dilindungi dengan adanya pemberian kuasa pendebitan jaminan deposito dari *developer* jika sewaktu-waktu *developer* wanprestasi sehingga hak-hak bank terlindungi, sedangkan perlindungan hukum terhadap debitur dapat dilihat dalam perjanjian bawah tangan yang berupa gugatan ganti rugi terhadap *developer*. Jika ditinjau dari isi perjanjian baik perjanjian kerja sama maupun perjanjian bawah tangan tersebut, perlindungan hukum terhadap bank sangatlah kuat karena bank tidak pernah dirugikan jika *developer* wanprestasi disebabkan bank mempunyai jaminan dari *developer* berupa deposito milik *developer* di bank tersebut, sedangkan perjanjian bawah tangan antara debitur dengan *developer* sangatlah lemah disebabkan tidak adanya jaminan apapun dari *developer* dan debitur harus menempuh upaya hukum berupa gugatan ganti rugi di pengadilan dengan proses yang panjang dan biaya yang mahal juga.

B. Saran

1. Dengan adanya hubungan hukum berupa pembuatan perjanjian diantara masing-masing pihak, sudah seharusnya mereka berpegang pada prinsipnya yakni melakukan kewajibannya sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian tersebut sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan, terutama *developer* yang harus bertanggung jawab kepada bank dan debitur. Selain itu, ada baiknya antara bank dengan *developer* dibuat akta *buy back guarantee* secara tersendiri dan perjanjian antara debitur dengan *developer* dibuat dalam bentuk akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian lebih kuat dibanding akta dibawah tangan.
2. Tanggung jawab *developer* kepada bank sebagaimana dalam akta perjanjian kerja sama bahwa *developer* harus melunasi seluruh hutang debitur jika debitur wanprestasi, akan tetapi tidak diuraikan apakah objek jaminan yang dibayar lunas oleh *developer* tersebut menjadi milik *developer* atau debitur. Seharusnya tanggung jawab *developer* melakukan *buy back* atas objek jaminan diatur dalam akta perjanjian kerja samanya bukan hanya sekedar melunasi hutang debitur. Apabila hanya sekedar melunasi hutang debitur

berarti objek jaminan tetap menjadi milik debitur. Ada baiknya dibuat akta *buy back guarantee* secara tersendiri antara bank dengan *developer*. Selain itu, tanggung jawab *developer* kepada debitur disamping penyelesaian bangunan tepat pada waktunya, ada baiknya jika *developer* menyerahkan hasil dari *progress* kerja / laporan perkembangan bangunan tersebut secara berkala kepada debitur sehingga masing-masing pihak tidak terjadi kesalahpahaman.

3. Perlindungan hukum yang diberikan oleh *developer* terhadap bank berupa kuasa pendebitan jaminan deposito jika *developer* wanprestasi, sudah memberikan sebuah perlindungan hukum kepada bank. Jadi kedudukan bank sudah terlindungi dengan baik dan tidak terlihat celah bahwa kredit tidak bisa tertagih kembali. Sedangkan bentuk perlindungan hukum terhadap debitur selain gugatan melalui jalur pengadilan memerlukan waktu yang panjang dan biaya mahal, ada baiknya penyelesaian sengketa melalui suatu badan penyelesaian sengketa misalnya Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Hal ini perlu diterapkan karena melalui jalur Arbitrase penyelesaian masalah tidak berlarut-larut serta putusannya final dan berkekuatan hukum tetap. Selain itu, debitur seharusnya memiliki pegangan atau jaminan dari *developer* yakni sisa pembayaran yang menggunakan giro hanya dapat dicairkan apabila bangunan sudah selesai.

V. Daftar Pustaka

Rindjin, Ketut, *Pengantar Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2000.

Kasmir. *Manajemen Perbankan*, Jakarta : Rajawali Press,2000.

Lukman Santoso AZ, *Hak Dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2011.

Firdaus, Rachmat, *Manajemen Kredit Bank*, Bandung : PT Purna Sarana Lingga Utama, 1986.

Surat Perjanjian antara *developer* dengan debitur.

Wawancara dengan EK selaku *legal officer* PT.Bank X, pada tanggal 19 Desember 2014 dan 02 Pebruari 2015.

Wawancara dengan Notaris Tjong, Deddy Iskandar, Notaris di Kota Medan, tanggal 06 Januari 2015