

Jaminan Kredit Pemilikan Rumah dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa

A Housing Loan Guarantee Using an Agreement of Granting Guarantees and Authorization

Abdul Basit

Pemerhati Hukum Kenotariatan
Jalan Sungai Andai Komp.Pesona Persada No.161 RT.7 Banjarmasin
Telp/Fax: + 62-8125025455, E-mail: basit.48070@yahoo.com

Submitted: Feb 2, 2016; Reviewed: Feb 8, 2016; Accepted: Feb 15, 2016

Abstract: *This research on the housing loan guarantee using an Agreement of Granting Guarantees and Authorization is aimed at identifying the structure protection for banks and the position of creditors who do not hold the material guarantee rights by using Agreement of Granting Guarantee and Authorization. The significance of the research is as contribution of ideas and also as study materials to improve the provisions of guarantee (security) law and as input for the creditors, the debtors, and the Notary Public/Land Deed Making Officials and other related stakeholders. This study uses normative legal research, and the type of research is vacuum of law which may lead to legal uncertainty. This research is analytical descriptive. The approach applied are statute approach and conceptual approach and use primary, secondary and tertiary legal resources which are collected, classified, analyzed by using relevant theories and then summarized to answer the problems. Granting a house mortgages by one of the banks in Banjarmasin to the debtors are used for the purchase of a dwelling house with the land, but the object is not qualified to be bound as the collateral to secure the loans by granting mortgage. The legality of the land has not obtained its certificate because it is still in the process for the right and or the process of dividing the certificate. Then, for the protection to the bank during no assurance, debtors or guarantors have to promise to hand over the land and buildings to the banks, and for the benefits of the banks to implement the binding of debt guarantees by granting mortgage, as stated in PPJK deed made by a Notary Public. By simply holding the promise of the debtor or the guarantor, it has not given sufficient protection to the bank because the preferential rights are not published yet,*

the position of the banks is still as concurrent creditors. In case for some reasons a bank does not hold, or has not yet held a special guarantee (collateral material) then the Bank may require provisions of credits with individual guarantees which gives a better position than the creditors who do not have the guarantee (special) rights.

Keywords: *Agreement, Guarantees, Authorization*

Abstrak: *Penelitian mengenai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah dengan Perjanjian Pemberian Jaminan Dan Kuasa bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan bagi bank dan kedudukan kreditor yang tidak memegang hak jaminan kebendaan dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK). Kegunaan Penelitian memberikan sumbangan pemikiran dan sebagai bahan kajian untuk menyempurnakan ketentuan hukum jaminan dan masukan bagi kreditor, debitor, notaris/PPAT dan para pihak terkait lainnya. Dalam penelitian ini menggunakan Penelitian Hukum Normatif, dengan tipe penelitian kekosongan norma yang dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum. Penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan Pendekatan perundang-undangan (Statute Approach) dan pendekatan konseptual (Conceptual Approach), dengan menggunakan bahan hukum Primer, sekunder serta tertier. Bahan hukum dikumpulkan, diklasifikasikan, dianalisa dengan teori-teori yang relevan kemudian disimpulkan untuk menjawab permasalahan. Pemberian KPR oleh salah satu bank di Banjarmasin kepada debitur yang digunakan untuk pembelian sebuah rumah tinggal berikut tanahnya, akan tetapi terhadap objek tersebut tidak memenuhi syarat untuk dapat diikat sebagai jaminan hutang dengan pemberian Hak Tanggungan. legalitas tanah tersebut belum memiliki sertipikat tersendiri karena masih dalam proses permohonan hak dan/atau proses pemecahan sertipikatnya. Maka untuk perlindungan terhadap bank selama masa kosongnya jaminan, debitur atau penjamin harus berjanji untuk akan menyerahkan tanah dan bangunan kepada bank dan untuk kepentingan bank akan melaksanakan pengikatan jaminan utang dengan pemberian Hak Tanggungan. janji mana tertuang akta PPJK yang dibuat secara notariil. Dengan hanya memegang janji dari debitur atau penjamin, belum memberikan perlindungan yang cukup kepada Bank. karena sudah pasti belum lahir hak preelence, kedudukan bank masih sebagai kreditor konkuren. Bilamana karena satu dan lain hal Bank tidak atau belum memegang jaminan khusus (jaminan kebendaan) maka Bank dapat mensyaratkan pemberian kredit dengan jaminan perorangan, yang memberikan kedudukan yang lebih baik, daripada kreditor yang tidak mempunyai hak jaminan (khusus).*

Kata Kunci: *Perjanjian, Jaminan, Kuasa*

PENDAHULUAN

Mengingat pentingnya dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya

pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan

yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.¹

Bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitor. Oleh sebab itu kalau menyalurkan kredit, bank selalu meminta kepada debitor untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya, yang berarti mengamankan dana masyarakat yang ditempatkan di bank.² Adanya jaminan tersebut, bilamana debitor tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutangnya, maka bank dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya.

Dalam kaitan ini sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lainnya yang terlibat di dalamnya mendapatkan perlindungan hukum yang “seimbang” melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum.³ Pengikatan objek jaminan kredit yang secara umum akan mengamankan kepentingan bank adalah bila dilakukan melalui suatu lembaga jaminan, bisa melalui pengikatan Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Hipotek, dan Gadai.

Dalam praktek, ada seorang konsumen yang ingin membeli satu kaveling tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, kaveling tanah tersebut belum memiliki sertipikat yang terpisah dari induknya, berhubung masih dalam proses permohonan hak atau dalam proses pemecahan sertipikatnya, maka peralihan hak dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

tidak dapat dilaksanakan. Kemudian para pihak yaitu developer (penjual) dan konsumen (pembeli) membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) baik dibuat secara di bawah tangan maupun dengan akta notariil berdasarkan surat pemesanan. Tentunya dalam surat pemesanan mana telah memuat rincian besaran harga jual beli, uang muka, cara pembayaran, nomor kaveling, tipe bangunan, fasilitas bangunan, besaran pajak jual beli (PPh, BPHTB, PPN) dan lampiran keterangan posisi kaveling, gambar bangunan, dan rincian spesifikasi bangunan. Dalam PPJB pihak developer/penjual berjanji dan mengikat diri kepada pembeli dan pembeli berjanji dan mengikat diri kepada pihak penjual untuk akan melangsungkan jual beli kaveling tanah dan bangunan sesuai surat pemesanan tersebut bilamana segala syarat-syarat jual beli telah terpenuhi, yaitu diantaranya oleh yang berwenang telah diterbitkan sertipikat yang tersendiri atas kaveling.

Jika jual-beli kaveling tanah dan bangunan oleh konsumen tidak melibatkan perbankan mungkin cara di atas dapat saja dilaksanakan, namun bagaimana jika ada seorang konsumen yang bermaksud membeli tanah dan bangunan rumah tersebut, karena tidak cukup dana dan agar niatnya tercapai maka untuk pembeliannya konsumen tersebut bermaksud meminta bantuan atau pembiayaan dari bank, maka sesuai prinsip kehati-hatian, bank pemberi fasilitas KPR pasti ingin dana yang disalurkan tetap aman, dan biasanya tanah dan bangunan rumah yang pembeliannya dibiayai oleh bank itulah yang dijadikan jaminan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sekarang apakah kaveling tanah dan bangunan tersebut dapat dijadikan agunan suatu hutang, karena kondisi legalitas atas kaveling (obyek yang dibiayai) tersebut belum memiliki sertipikat yang tersendiri karena masih dalam

-
- 1 Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Cet.II. Jakarta: Sinar Graika (untuk selanjutnya disebut Rachmadi Usman (I)), hlm. 3.
 - 2 Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Cet.I. Jakarta: Sinar Graika, hlm 14.
 - 3 Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djembatan, hlm. 22.

proses permohonan hak atau dalam proses pemecahan sertipikatnya.

Objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 1 butir 1 UUHT disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU 5/1960 (UUPA) berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ketika melakukan studi penelitian di Banjarmasin, meskipun kondisi legalitas kaveling tanah dan bangunan tersebut belum bersertipikat, salah satu bank yang ada di Banjarmasin bersedia memberikan fasilitas KPR, dan karena objek yang dibiayai tersebut tidak dapat diikat sebagai jaminan utang dengan pemberian Hak Tanggungan, maka untuk kepentingan bank, debitur harus membuat janji/ Pernyataan bahwa akan menyerahkan kaveling tanah dan bangunan tersebut kepada bank untuk diikat sebagai jaminan utang dengan pemberian Hak Tanggungan bilamana sertipikat atas tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan oleh yang berwenang. Adapun pernyataan atau janji debitur mana satu dan lain sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK).

Dengan demikian dalam hal ini bank pemberi KPR telah mengambil resiko dengan tidak memegang benda jaminan hanya memegang PPJK. Sehubungan dengan uraian latar belakang masalah di atas, isu hukum yang dipermasalahkan mengenai perlindungan hukum terhadap bank dengan perjanjian pemberian jaminan dan kuasa tersebut dan kedudukan bank sebagai kreditor

bilamana debitur/pembeli wanprestasi dalam perjanjian pemberian jaminan dan kuasa tadi.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan harapan dapat ditemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum yang menjadi dasar pemecahan masalah hukum terkait dengan pemberian jaminan dan kuasa dalam rangka pemberian jaminan KPR.

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya dilakukan, diperlukan sumber-sumber penelitian.⁴ Beranjak pada jenis penelitian tersebut, penelitian ini menggunakan tiga bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang berasal dari studi kepustakaan.

Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersifat *otoritatif* artinya mempunyai otoritas.⁵ Bahan hukum primer pada penelitian ini meliputi KUH Perdata, UU 5/1960 (UUPA), UU 10/1998, UU 4/1996 (UUHT), dan UU 8/1999. Juga menggunakan bahan hukum sekunder, terdiri dari buku, jurnal, tesis, makalah serta pendapat, pandangan serta doktrin dari para ahli yang memiliki hubungan terhadap permasalahan yang diangkat. Lainnya, bahan hukum tertier, berupa kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia.

Sebagai penelitian hukum normatif, pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis, karenanya

4 Peter Mahmud Marzuki. 2006. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, hlm. 141.

5 *Ibid*.

pendekatan perundang-undangan di sini dilakukan dengan cara menelaah terhadap semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁶ Selain itu juga, digunakan pendekatan konseptual, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum⁷ dan terkait permasalahan yang diteliti.

Tipe penelitian hukumnya adalah kekosongan aturan hukum yang dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum mengenai jaminan KPR dengan perjanjian pemberian jaminan dan kuasa, yang tidak ada pengaturannya.

Teknik pengumpulan bahan hukum tersebut di atas dilakukan melalui studi kepustakaan (*library reseach*) dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum tersebut dengan metode bola salju, kemudian dilakukan inventarisasi dan mengkualiifikasinya, sehingga diperoleh bahan hukum yang sesuai dengan materi yang diteliti. Demikian pula teknik pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara menguraikan bahan hukum yang telah diperoleh, selanjutnya dicari korelasinya sehingga dapat disajikan secara sistematis. Dalam pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum, yang diuraikan menjadi contoh kongkrit atau fakta yang menjelaskan kesimpulan tersebut.

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini ialah setelah semua bahan hukum terkumpul yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder kemudian diklasifikasikan sesuai masalah. Bahan hukum tersebut dianalisis dengan teori-teori yang relevan kemudian disimpulkan untuk menjawab permasalahan, akhirnya bahan hukum tersebut disajikan secara *deskriptif analitis*.

6 *Ibid.*, hlm. 93.

7 *Ibid.*, hlm. 95.

PEMBAHASAN

Bentuk Perlindungan Hukum bagi Bank dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa dalam Jaminan Kredit Pemilikan Rumah

KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Dalam perjanjian KPR biasanya debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas KPR tersebut.

Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam cedera janji. Bila kredit yang diterima pihak peminjam tidak dilunasinya, sehingga disimpulkan sebagai kredit macet, maka jaminan kredit yang diterima bank akan dicairkan untuk pelunasan kredit macet tersebut.

Dalam praktek pemberian fasilitas KPR di salah satu bank di Banjarmasin, status hak atas tanah dan bangunan yang akan dibeli oleh debitur yang pembeliannya dibiayai oleh bank belum memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh bank sebagai barang jaminan, karena terhadap sertifikat hak atas tanahnya masih dalam proses permohonan hak oleh developer/penjual atau masih dalam proses pemecahan per kaveling dan bangunan masih dalam tahap penyelesaian. Karena kaveling tanah tersebut belum ada sertifikatnya atau belum ada haknya, demikian tidak bisa dibebani Hak Tanggungan sesuai peraturan yang berlaku. Terhadap pemberian fasilitas KPR tersebut bank tidak memegang benda jaminan, maka untuk kepentingan bank dan sesuai peraturan intern bank tersebut selain menandatangani perjanjian kredit kepada debitur atau penjamin diharuskan juga untuk menandatangani Perjanjian

Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontak sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

Pemberian KPR yang diikuti dengan pembuatan PPJK bertujuan untuk kepentingan bank, dimana debitor berjanji dan berkomitmen untuk nanti apabila bukti hak/sertipikat tersendiri atas keveling tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan sudah selesai dan sudah dibalik nama dan terdaftar atas nama debitor dan/ atau penjamin, debitor atau penjamin akan menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang ditindaklanjuti dengan pemasangan Hak Tanggungan.

Dalam hal sertipikat atas kaveling tanah dan bangunan sudah diterbitkan oleh yang berwenang atau sudah selesai proses pemecahannya, maka dalam akad pemberian KPR tidak diperlukan pengikatan dengan PPJK, sebelum akad pemberian KPR antara debitor pembeli kaveling bersama sama dengan developer/penjual terlebih dahulu mengadakan peralihan hak dengan melaksanakan jual beli di hadapan PPAT yang berwenang. Dengan ditandatanganinya akta jual beli peralihan hak tersebut, berarti debitor dan/atau penjamin berhak atas kaveling tanah dan bangunan yang dibelinya, demikian terhadap kaveling tanah dan bangunan yang sudah memiliki sertipikat yang tersendiri tersebut dapat dilaksanakan pengikatan dengan pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT yang berwenang. Kemudian dengan dasar SKMHT tersebut, bilamana pendaftaran balik nama atas kaveling tanah dan bangunan tersebut telah selesai, demikian sudah terdaftar atas nama debitor/pembeli kaveling, bank dengan atau tanpa kehadiran debitor dan/atau penjamin dapat melakukan pengikatan dengan pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan APHT yang dibuat

di hadapan PPAT yang berwenang. Dengan diikatnya objek jaminan tanah dan bangunan dengan pemberian Hak Tanggungan, yang ditindaklanjuti dengan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan, selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungannya maka lahirlah hak *preference*, yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.

PPJK merupakan salah satu syarat pemberian kredit yang diberlakukan pada bank tersebut dan dengan maksud untuk memberikan perlindungan hukum terhadap bank selama masa kosongnya jaminan, karena bank belum memegang hak jaminan kebendaan.

Bentuknya PPJK dibuat dalam standar baku yang berlaku di bank pemberi KPR. PPJK merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang antara bank dengan debitor (nasabah). Dari redaksi PPJK dapat disimpulkan pertama adalah janji komitmen debitor untuk nanti apabila atas tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan oleh yang berwenang sertipikat/tanda bukti hak yang tersendiri akan melaksanakan pengikatan objek jaminan dengan pemberian Hak Tanggungan; dan kedua adalah pernyataan debitor dan/atau penjamin bilamana debitor cidera janji terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuatnya bersama dengan bank, maka dengan PPJK tersebut, debitor dan/atau penjamin memberi kuasa kepada bank untuk mengambil alih kaveling tanah dan bangunan, bank berhak membatalkan PPJB yang dibuat oleh antara developer penjual dengan debitor pembeli, kemudian melakukan pembetulan-pembetulan, selanjutnya menjual, atau mengoperkan tanah dan bangunan kepada pihak siapapun yang ditunjuk oleh Bank.

Tujuan pembentuk undang-undang memasukkan asas kebebasan berkontrak sebagai

asas hukum dalam hukum perjanjian adalah untuk menghindari kevakuman/kekosongan hukum yang bisa mengakibatkan kemacetan di dalam dunia perdagangan/ bisnis.⁸ Asas kebebasan berkontrak ini dapat kita temukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata;⁹ di mana Pasal tersebut menentukan bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Untuk mengetahui bahwa Pasal 1338 ayat (1) mengandung asas kebebasan berkontrak, dapat disimpulkan dari perkataan “semua persetujuan” di awal kalimat dari ayat tersebut; yang dibelakang perkataan itu tidak ditentukan apakah persetujuan itu adalah persetujuan yang bernama atau persetujuan yang tidak bernama.¹⁰ Selain mengandung asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 ayat (1) juga sekaligus mengandung pembatasan terhadap kebebasan itu sendiri. Pembatasan ini dapat kita simpulkan dari perkataan “yang dibuat secara sah”, yang terletak ditengah kalimat dari ayat tersebut. Dengan demikian hanya perjanjian-perjanjian yang dibuat secara sah saja yang mempunyai kekuatan mengikat yang sama dengan mengikatnya undang-undang.¹¹

PPJK dibuat berdasarkan kesepakatan atau persesuaian kehendak antara bank dengan pihak debitor dan/ atau penjamin Dengan adanya persetujuan/kesepakatan kedua belah pihak, maka menimbulkan hak dan kewajiban para pihak, jika debitor dan/atau penjamin tidak melaksanakan kewajibannya diantaranya disamping tidak

membayar angsuran kredit kepada bank, atau bilamana sertipikat atas kaveling tanah dan bangunan (objek jaminan) sudah diterbitkan oleh yang berwenang, sedang debitor dan/atau penjamin dalam waktu yang telah ditentukan oleh bank tidak melaksanakan penandatanganan AJB, SKMHT atau APHT, maka berarti debitor dan/ atau penjamin telah lalai, bilamana setelah bank memberi peringatan sebanyak tiga kali berturut-turut maka bank berhak menggunakan kekuasaannya berdasarkan perjanjian kredit dan yang lebih spesifik berdasarkan PPJK, untuk mengambli alih kaveling tanah dan bangunan yang dimaksud, membatalkan perjanjian pengikatan jual beli dengan developer, jika sertipikat/tanda bukti hak sudah diterbitkan oleh yang berwenang dan sudah terdaftar atas nama debitor dan/atau penjamin, bank berhak merubah atau membetulkannya sesuai kehendak bank, selanjutnya menjual, mengoperkan atau mengalihkannya kepada pihak siapapun yang ditunjuk oleh bank.

Akta perjanjian atau akta apapun yang dibuat di hadapan notaris yang berwenang, apabila sudah ditanda-tangani oleh para pihak, berarti para pihak atau para penghadap tersebut sudah paham betul dan mengerti isi dari perjanjian tersebut dan setuju dengan ketentuan-ketentuan yang tertuang di dalamnya demikian para pihak sudah mengetahui konsekuensinya, karena oleh notaris yang bersangkutan sebelum penandatanganan, PPJK dibacakan dan dijelaskan ulang, meskipun sudah dibaca dan dipelajari sendiri oleh masing-masing para pihak.

Hak-hak jaminan sebagaimana diketahui umumnya mempunyai ciri, bahwa selain ia bersifat lebih memberikan jaminan atas pemenuhan suatu piutang, sebagian besar juga memberikan hak untuk didahulukan di dalam mengambil

8 Zakiyah. 2013. *Hukum Perjanjian, Teori dan Perkembangannya*. Cetakan 1. Yogyakarta: Pustaka Felicha, hlm. 18.

9 Edy Putra The Aman. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Cet ke-2. Yogyakarta: Liberty, hlm. 27.

10 *Ibid.*

11 *Ibid.*

pelunasan.¹² Sebagaimana disebutkan di atas bahwa PPJK berisi janji debitur atau penjamin untuk akan melaksanakan pengikatan jaminan dengan pembebanan Hak Tanggungan bilamana sertipikat atas kaveling tanah dan bangunan sudah diterbitkan oleh yang berwenang. Karena masih berupa janji untuk akan melaksanakan pengikatan jaminan dengan pembebanan Hak Tanggungan, dengan demikian PPJK adalah bukan perjanjian jaminan kebendaan.

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tidak bergerak.¹³ Untuk kebendaan bergerak, dapat dibebankan dengan lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk kebendaan tidak bergerak, dapat dibebankan dengan hipotek dan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang.¹⁴ Objek PPJK masih berupa kaveling tanah yang merupakan bagian dari lahan induk milik developer, belum memiliki sertipikat yang tersendiri, demikian tidak dapat dilakukan peralihan hak. Benda jaminan pada hak jaminan kebendaan, harus benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual (ekonomis).¹⁵

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa apabila PPJK tersebut telah menjadi dasar bagi persyaratan pencairan atau penarikan kredit oleh debitur maka dalam hal ini belum ada penyerahan jaminan oleh debitur. Kenapa demikian, oleh karena belum dapat dilaksanakan peralihan haknya maka tanah dan bangunan yang akan dibeli debitur atau penjamin belum berada ditangan debitur atau penjamin. Meskipun telah dibuatkan

PPJB lunas, menurut hukum obyek tanah dan bangunan masih merupakan milik pihak lain, secara keseluruhan lahan terdaftar atas nama developer/ penjual, demikian kaveling tanah tersebut yang merupakan bagian dari lahan induk adalah masih milik developer/penjual jadi menurut hukum seharusnya debitur atau penjamin tidak berhak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap kaveling tanah tersebut termasuk memperjanjikan untuk akan menjaminkan, menjual, atau perbuatan hukum seperti yang tertuang dalam PPJK.

Demikian ketika PPJK ditandatangani dan kemudian dipakai sebagai salah satu syarat pencairan/penarikan kredit tidak ada jaminan/agunan yang diberikan oleh debitur. Pembuatan dan penandatanganan PPJK di hadapan Notaris yang berwenang, yang berisi janji debitur untuk akan menjaminkan kaveling tanah dan bangunan yang akan dibelinya dari developer/penjual adalah hanya sebagai tambahan dari perjanjian kredit yang dibuat oleh antara debitur dengan bank, serta sebagai bukti itikad baik debitur atau penjamin kepada bank. Karena merupakan kesepakatan para pihak, maka masing-masing pihak harus melaksanakan yang terikat dalam suatu perjanjian demikian harus menghormati dan melaksanakan apa yang telah mereka perjanjikan dan tidak boleh melakukan perbuatan yang menyimpang atau bertentangan dari perjanjian tersebut.¹⁶

12 J. Satrio. 2007. *Hukum Jamainan Hak Jaminan Kebendaan*. Cetakan ke V. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 16.

13 Rachmadi Usman (I). *Op.Cit.*, hlm. 77.

14 *Ibid.*

15 J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 13.

16 Wibowo Tunardy. 2012. *Asas-Asas Perjanjian*. <http://www.jurnalhukum.com/asas-asas-perjanjian/> diakses pada tanggal 18 Maret 2016.

Kedudukan Bank bila Debitor Wanprestasi dalam Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa

Salah satu wujud *prestasi* adalah “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”. Berbuat sesuatu adalah melakukan suatu perbuatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Sedangkan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana juga yang telah ditetapkan dalam perjanjian, manakala para pihak telah menunaikan prestasinya maka perjanjian tersebut akan berjalan sebagaimana mestinya tanpa menimbulkan persoalan. Namun kadangkala ditemui bahwa *debitur* tidak bersedia melakukan atau menolak memenuhi *prestasi* sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.¹⁷

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing yang harus dipenuhinya.¹⁸ Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.¹⁹ Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum di antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar adanya bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain itu dan sebaliknya.²⁰

Seperti halnya perjanjian pada umumnya, PPJK adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, dimana para pihak dengan sengaja mengikatkan diri atau saling mengikatkan

diri, yang mana satu pihak mempunyai hak (kreditor), sedangkan pihak lain mempunyai kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Berdasarkan asas kesepakatan dalam mengadakan perjanjian, oleh antara debitor dan bank saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian hutang piutang, dan karena kondisi kaveling tanah dan bangunan yang akan dijaminakan belum bersertipikat, demikian bukan merupakan objek dari suatu lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam hukum perjanjian dan hukum jaminan, para pihak juga sepakat mengadakan perjanjian pemberian jaminan dan kuasa, dimana debitor berjanji untuk kepentingan bank akan menyerahkan jaminan kaveling tanah dan bangunan tersebut bilamana sertipikat hak atas tanahnya sudah diterbitkan oleh yang berwenang, selanjutnya diikat dengan pemberian Hak Tanggungan.

Dengan adanya persetujuan/kesepakatan kedua belah pihak, maka menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Dalam hal ini jika debitor dan/ atau penjamin tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit, atau perjanjian lainnya yang sudah dibuat, bank diberi kuasa demikian dapat mengambil alih kaveling tanah dan bangunan tersebut, bank berhak membatalkan perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat antara debitor dengan developer, kemudian menunjuk pihak lain sebagai yang menggantikan posisi debitor, bank berhak menjual, mengoperkan atau mengalihkannya kepada pihak siapapun yang ditunjuk oleh bank, dan bank berhak menerima uang hasil penjualannya untuk pelunasan hutang debitor.

Agar seorang kreditor mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan kreditor konkuren, utang debitor harus diikat dengan hak jaminan yang bersifat khusus, sehingga kreditornya memiliki

17 Audia Novrita. 2014. Makalah Hukum Perjanjian. <https://audiayau.wordpress.com/2013/04/14/makalah-hukum-perjanjian/>. diakses pada tanggal 18 Maret 2016.

18 Adrian Sutedi. *Op.Cit.*, hlm. 22.

19 *Ibid.*

20 *Ibid.*

hak preferensi dalam pelunasan piutangnya.²¹ Adapun jaminan khusus ini timbulnya karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitor yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan; sedangkan jaminan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar/memenuhi prestasi manakala debitor wanprestasi.²²

Pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan dilakukan apabila seorang nasabah atau debitor yang mendapat kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitor menyerahkan barang jaminan tersebut secara isik kepada kreditor (bank).

Berdasarkan Penjelasan atas Pasal 4 ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertiikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga

setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan

2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya. Hal tersebut di atas sejalan pula dengan penjelasan umum UUHT angka 5 bahwa dalam UUPA yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dijelaskan bahwa hanya hak atas tanah yang telah didaftar pada Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dapat digunakan sebagai agunan kredit pada bank.

Dalam kaitannya dengan kedudukan kreditor ialah apabila objek Hak Tanggungan telah lahir maka pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini kreditor berhak untuk menikmati, memanfaatkan dan mendayagunakan hak tersebut. dalam hal terjadi wan prestasi. Namun bilamana objek Hak Tanggungan tersebut belum lahir maka kedudukan kreditor akan bersaing dengan kreditor lainnya apabila terjadi wanprestasi di dalam mengambil pelunasan utang oleh kreditor.

Waktu pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya

21 Rachmadi Usman (I). *Op.Cit.*, hlm. 75.

22 Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2011. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 46.

dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Perbandingan antara kreditor yang mempunyai hak jaminan dengan kreditor yang tidak mempunyainya, kelebihanannya adalah dipunyai kedudukan yang lebih baik dalam upayanya untuk memperoleh pemenuhan.²³ Kedudukan yang lebih baik disini, adalah lebih baik di dalam usahanya mendapatkan pemenuhan (pelunasan) piutangnya dibanding dengan para kreditor yang tidak mempunyai hak jaminan. Pemenuhan piutangnya lebih terjamin, tetapi bukan berarti pasti terjamin.²⁴

Dari penjelasan tentang kedudukan kreditor terhadap debitor yang wanprestasi dengan jaminan tanah dan bangunan yang diikat dengan pemberian Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan yang diutamakan, maka dengan hanya memegang janji dari debitor atau penjamin yang dituangkan dalam PPJK, belum memberikan rasa aman kepada bank pemberi kredit, karena sudah pasti belum lahir hak *preference*, kedudukan bank masih sebagai kreditor kongkuren.

Cara pengikatan objek jaminan kredit yang secara umum akan mengamankan kepentingan bank adalah bila dilakukan melalui suatu lembaga jaminan. Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya terdapat empat lembaga jaminan yang dapat digunakan untuk mengikat benda jaminan utang, yaitu Gadai, Hipotek, Hak Tanggungan, dan Jaminan Fidusia.²⁵ Masing-masing lembaga jaminan diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berbeda dan akan dapat memberikan kepastian hukum kepada kreditor dan pemilik objek jaminan utang.

Dalam draft PPJK terdapat substansi yang memuat kuasa yang merupakan *advis* penasehat atau konsultan hukum perbankan dalam upaya untuk perlindungan bagi bank dengan membuat PPJK, yang di dalamnya mencantumkan klausula kuasa mutlak cukup beralasan. Sarana kuasa mutlak hendaknya diakui keberadaannya, karena kuasa mutlak telah memberi jalan keluar untuk keperluan-keperluan yang mendesak. Hukum seharusnya memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum bagi surat kuasa mutlak yang dibuat pihak-pihak sebagai salah satu sarana yang menunjang transaksi bisnis. Sebagaimana contoh kasus yang termuat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 114 PK/Pdt/2004, yang mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 731 K/Sip/1975 tanggal 16 Desember 1976. Putusan Mahkamah Agung ini yang mengakui adanya keperluan surat kuasa mutlak dalam perjanjian yang karena sifatnya memang memerlukan surat kuasa mutlak, sepanjang sifat dari perjanjian pokok memerlukan adanya surat kuasa mutlak, surat kuasa mutlak seharusnya tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali.²⁶ Pembuatan surat/akta kuasa harus lebih disempurnakan agar kuasa tersebut bisa digunakan oleh penerima kuasa. Bilamana perlu suatu surat/akta kuasa mutlak di daftarkan pada kantor Pengadilan Negeri setempat atau kantor BPN dimana objek jaminan tersebut berada, agar dapat diakui dan dapat diterima penggunaannya.

Meskipun argumen yang diberikan oleh banyak praktisi hukum, bahwa perjanjian yang diikuti kuasa menjual objek jaminan dapat digunakan untuk perlindungan bagi bank dan dapat digunakan untuk eksekusi jaminan, akan

23 J. Satrio. Op.Cit., hlm. 3.

24 *Ibid*

25 M. Bahsan. 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Cet.4. Jakarta: RajaGraindo Persada, hlm. 134.

26 Bryan Bernadi. 2011. Surat Kuasa Mutlak sebagai Jaminan Kepastian Hukum. <http://jambilawclub.blogspot.com/2011/07/surat-kuasa-mutlak-sebagai-jaminan.html>. Diakses pada tanggal 10 Januari 2015.

tetapi sehubungan dengan adanya pelarangan penggunaan klausul kuasa menjual sebagaimana diatur dalam Pasal 18 huruf d UU 8/1999, maka dengan wanprestasinya debitor, bisa saja debitor atau penasehat hukumnya melakukan perlawanan, kemudian mengaitkannya dengan ketentuan pelarangan penggunaan klausul kuasa menjual tersebut. Bank sebaiknya hanya menerima objek jaminan yang dapat diikat dengan lembaga jaminan yang berlaku, demikian terhadap benda jaminan mana harus memiliki tanda bukti hak, misalnya jaminan berupa tanah dan bangunan, maka hendaknya tanah dan bangunan tersebut sudah memiliki sertipikat yang tersendiri, bilamana perlu harus milik debitor sendiri, bukan milik pihak ketiga atau penjamin.

Bilamana karena satu dan lain hal bank tidak memegang jaminan khusus (jaminan kebendaan) atau terhadap benda jaminan yang diserahkan debitor belum memenuhi syarat untuk dapat diikat dengan lembaga jaminan kebendaan, maka untuk menjamin kewajiban pembayaran debitor tersebut, bank dapat mensyaratkan pemberian kredit dengan jaminan perorangan. Hak jaminan perorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditor suatu kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang debitor yang dapat ditagih. "Lebih baik" disini adalah lebih baik daripada kreditor yang tidak mempunyai hak jaminan (khusus), atau lebih baik dari jaminan umum.²⁷ Adanya lebih dari seorang debitor, bisa karena adanya debitor lain yang turut serta (tanggung menanggung) atau karena adanya orang pihak ketiga yang mengikatkan dirinya sebagai borg.²⁸ Adapun jaminan perseorangan ini dapat berupa penjaminan utang atau *borgtocht* (*personal guarantee*,

jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*).²⁹

Karena pembelian tanah dan bangunan oleh debitor dibiayai oleh bank, maka bank berhak mensyaratkan adanya jaminan penanggungan dalam pemberian KPR kepada debitor, dan bank dapat menunjuk developer sebagai penjamin yang akan memenuhi perutusan manakala debitor wanprestasi. Wajar jika developer dimasukan ikut bertanggung jawab dalam pengamanan dana kredit yang telah dikucurkan, karena tanah dan bangunan yang akan dijadikan objek jaminan tersebut belum memiliki sertipikat tersendiri dan faktanya masih milik developer karena belum dilaksanakan peralihan hak.

PENUTUP

PPJK merupakan salah satu syarat pemberian kredit yang berlaku di salah satu bank di Banjarmasin, yang berisi janji debitor atau penjamin untuk akan melaksanakan pengikatan jaminan atas tanah dan bangunan yang pembeliannya dibiayai oleh bank, bilamana debitor cidera janji, debitor dan/atau penjamin memberi kuasa kepada bank untuk mengambil alih tanah dan bangunan tersebut. Perlindungan hukum terhadap bank selama masa kosongnya jaminan dengan PPJK tersebut tidak cukup memberikan pengamanan bagi bank.

Bank yang memegang jaminan tanah dan bangunan yang diikat dengan pemberian Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada bank yang bersangkutan, sedangkan bank yang hanya memegang janji dari debitor atau penjamin sebagaimana tertuang dalam PPJK, belum memberikan rasa aman kepada bank pemberi kredit, karena sudah pasti belum lahir

27 J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 13.

28 *Ibid.*

29 Rachmadi Usman (I). *Op.Cit.*, hlm. 77.

hak *preference*, kedudukan bank masih sebagai kreditor kongkuren.

Kepastian hukum atas objek jaminan kredit harus diupayakan oleh bank agar dapat melindungi kepentingannya mendapat jaminan pelunasan kredit oleh debitor. Suatu objek jaminan kredit yang tidak layak secara hukum sebaiknya ditolak oleh bank walaupun dari segi ekonomi dinilai cukup berharga.

Ketidakpastian mengenai kedudukan bank terhadap jaminan kredit atau terjadinya permasalahan dalam pencairan objek jaminan kredit, secara langsung atau tidak langsung akan merugikan bank. Bilamana karena satu dan lain hal bank tidak memegang benda jaminan atau terhadap benda jaminan yang diserahkan debitor belum memenuhi syarat untuk dapat diikat dengan lembaga jaminan, bank dapat mengajukan syarat pemberian kredit dengan adanya penanggungan dari pihak ketiga. Dimana jika debitor wanprestasi, maka pihak ketiga atau penanggung berkewajiban membayar lunas seluruh utang debitor kepada bank.

DAFTAR PUSTAKA

- Aman, Edy Putra The. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Cet ke-2. Yogyakarta: Liberty.
- Bahsan, M. 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Cet.4. Jakarta: RajaGraindo Persada.
- Bernadi, Bryan. 2011. Surat Kuasa Mutlak sebagai Jaminan Kepastian Hukum. <http://jambilawclub.blogspot.com/2011/07/surat-kuasa-mutlak-sebagai-jaminan.html>. diakses pada tanggal 10 Januari 2015.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2006. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Novrita Audia.2014. Makalah Hukum Perjanjian. <https://audiayu.word-press.com/2013/04/14/makalah-hukum-perjanjian/> diakses pada tanggal 18 Maret 2016
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Cet.I. Jakarta: Sinar Graika.
- Satrio, J. 2007. *Hukum Jamainan Hak Jaminan Kebendaan*. Cetakan ke V. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 2011. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Tunardy Wibowo. 2012. Asas-Asas Perjanjian. <http://www.jurnalhukum.com/asas-asas-perjanjian/> diakses pada tanggal 18 Maret 2016
- Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Cet.II. Jakarta: Sinar Graika.
- Usman, Rachmadi. 1999. *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Zakiah. 2013. *Hukum Perjanjian, Teori dan Perkembangannya*. Cetakan 1. Yogyakarta: Pustaka Felicha.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Staatsblad* 1847 Nomor 23).
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia

Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821).