

Aspek Hukum Terhadap Regulasi Wanprestasi Perjanjian Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Endang Setyowati

Fakultas Hukum Universitas Semarang

Alamat: Jl. Soekarno Hatta, RT.7/RW.7, Tlogosari Kulon, Kec. Pedurungan, Kota Semarang

Korespondensi penulis: endang_setyowati@usm.ac.id

Abstract. Cooperation between economic actors such as financial institutions is an embodiment of the concept of the rule of law in economic development. Financial institutions such as banks provide credit to the public but there are also credit risks. So Bank Indonesia issued Guidelines for Preparing Credit Policies (PPKPB) for Commercial Banks, on March 31 1995, through Bank Indonesia Directors' Decree No.27/162/KEP/DIR which contains credit agreements in standard form. The existence of standard clauses in bank credit agreements containing the debtor's obligations, which aim to protect the creditor's interests, is unfair to the debtor. For this reason, it is necessary to study the weaknesses in the regulation of default on agreements with guarantees of mortgage rights. This research is based on John Rawls's Theory of Justice and Lawrence M. Friedman's Legal System Theory. The research specifications are analytical descriptive, with a sociological juridical research type. Regulations on default on agreements with guaranteed mortgage rights have weaknesses in the legal structure aspect, namely the lack of synergy between law enforcement officials. Apart from that, there are weaknesses in the legal substance aspect, namely related to the provisions contained in Article 15 UUHT, as well as weaknesses in the legal culture aspect which can be seen from the public's lack of knowledge about credit agreements and the lack of socialization regarding legal regulations related to the basic principles of agreement law.

Keywords: Legal Aspects, Agreements, Mortgage Rights

Abstrak. Kerjasama para pelaku ekonomi seperti lembaga keuangan merupakan perwujudan konsep negara hukum dalam pembangunan perekonomian. Lembaga keuangan seperti bank memberikan kredit kepada masyarakat tetapi juga terdapat resiko kredit. Sehingga Bank Indonesia mengeluarkan Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan (PPKPB) bagi Bank Umum, pada tanggal 31 Maret 1995, melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.27/162/KEP/DIR yang memuat perjanjian kredit dalam bentuk baku. Adanya klausa baku pada perjanjian kredit bank yang berisi kewajiban-kewajiban debitur yang bertujuan agar kepentingan kreditur terlindungi, menjadi tidak adil bagi debitur. Untuk itu perlu dikaji tentang apa saja kelemahan-kelemahan regulasi wanprestasi perjanjian dengan jaminan hak tanggungan. Penelitian ini mendasarkan pada Teori Keadilan dari John Rawls dan Teori Sistem Hukum dari Lawrence, M. Friedman. Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis, dengan tipe penelitian yuridis sosiologis. Regulasi wanprestasi perjanjian dengan jaminan hak tanggungan mempunyai kelemahan aspek struktur hukum yaitu kurangnya sinergi antar aparat penegak hukum. Selain itu adanya kelemahan dalam aspek substansi hukum yaitu berkaitan dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 15 UUHT, serta kelemahan dari aspek budaya hukum yang dapat dilihat dari pengetahuan masyarakat yang kurang tentang perjanjian kredit dan kurangnya sosialisasi mengenai regulasi hukum terkait prinsip dasar hukum perjanjian.

Kata kunci: Aspek Hukum, Perjanjian, Hak Tanggungan

LATAR BELAKANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan hukum dasar tertinggi dalam penyelenggaraan negara. Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) UUD NKRI Tahun 1945 dinyatakan bahwa "Negara Indonesia adalah negara hukum". Perwujudan konsep negara hukum dalam pembangunan perekonomian, dibutuhkan kerja sama dari para pelaku ekonomi. Pembangunan ekonomi membutuhkan dana besar, tetapi negara mempunyai keterbatasan dalam penyediaan dana pembangunan. Untuk itu diperlukan mobilisasi dana yang berasal dari

Received November 29, 2023; Accepted Desember 14, 2023; Published Desember 30 2023

* Endang Setyowati, endang_setyowati@usm.ac.id

masyarakat. Lembaga keuangan mempunyai peran yang strategis dalam memobilisasi dana dari masyarakat. Salah satu jenis lembaga keuangan adalah perbankan, yang berfungsi; menghimpun serta menyalurkan dana dari masyarakat.

Adanya peran perbankan yang besar dalam menunjang pembangunan nasional, maka UUD NRI 1945 mengatur melalui Pasal 23D yang didalamnya berisi tentang bank sentral. Yang dimaksud dengan bank sentral adalah Bank Indonesia yang bertugas mengontrol sistem keuangan dan perbankan (Dinata, 2017). Salah satu yang mendapat monitoring Bank Indonesia adalah penyaluran dana dari lembaga keuangan ke masyarakat, dalam bentuk pemberian kredit.

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung resiko (risk), oleh karena itu Bank Indonesia mengeluarkan Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan (PPKPB) bagi Bank Umum, pada tanggal 31 Maret 1995, melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.27/162/KEP/DIR. Hal tersebut bertujuan untuk melindungi dana masyarakat dan menjaga kelangsungan usaha bank. Adanya resiko dalam pemberian kredit, maka bank harus mendasarkan pada empat hal antara lain bank memberikan kredit dengan perjanjian tertulis, bank memberikan kredit kepada usaha yang sehat dan tidak akan memberikan kerugian, bank tidak diperbolehkan memberikan kredit dalam kegiatan yang berhubungan dengan jual beli saham, dan bank memberikan kredit tidak melampaui batas maksimum pemberian kredit (legal lending limit) (Muhammad, 2000).

Pemberian kedit diberikan oleh pihak bank dengan perjanjian kredit, yang pada pada umumnya dengan bentuk perjanjian baku (standart contract). Dalam perjanjian tersebut pihak debitur tidak dapat negosiasi dan pilihannya hanya menerima atau menolak. Contoh klausa baku dalam perjanjian kredit sebagai berikut : “bahwa jika pinjaman telah jatuh tempo sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bank berhak untuk melaksanakan haknya selaku kreditur untuk memperoleh pengembalian pinjaman dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap debitur atau harta kekayaannya termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan eksekusi hak-hak bank terhadap agunan.” Adanya klausa baku pada perjanjian kredit bank yang berisi kewajiban-kewajiban nasabah debitur yang bertujuan agar kepentingan kreditur terlindungi, menjadi tidak adil bagi nasabah sebagai debitur. Dalam hal ini nasabah mempunyai posisi yang lemah. Hal ini berbeda sekali dengan posisi nasabah yang menjadi kreditur yang berbentuk deposito berjangka, giro, tabungan dan lainnya. Dalam hal tersebut bank tidak memberikan agunan, hanya berdasarkan kepercayaan pada institusi bank saja.

A Theory of Justice dari John Rawls, dengan kunci utamanya adalah konsep justice as fairness. Salah satu bentuk keadilan sebagai fairness adalah melihat banyak pihak dalam kondisi awal yang rasional dan netral. Tugas utama dalam menyusun konsep keadilan sebagai fairness adalah memastikan prinsip keadilan yang akan dipilih dalam kondisi asli. Lawrence M. Friedman berpendapat bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung pada unsur sistem hukum, yaitu; struktur hukum (legal structure Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis perlu mengkaji lagi tentang Apa saja kelemahan-kelemahan regulasi wanprestasi perjanjian dengan jaminan hak tanggungan saat ini.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang kelemahan-kelemahan dari regulasi wanprestasi perjanjian dengan jaminan hak tanggungan di PT Bank Negara Indonesia. Tipe penelitian adalah yuridis sosiologis, yang mengkonsepkan hukum sebagai gejala empiris yang dapat diperhatikan dalam kehidupan nyata (Soekanto & Mamudji, 2001). Data primer diperoleh langsung di lapangan, dari debitur, notaris dan analis kredit. Data sekunder meliputi : Bahan hukum primer, UUD NRI 1945, KUHPdata, UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kelemahan Aspek Struktur Hukum

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang didalamnya memuat kewajiban kreditur untuk memberikan kredit kepada debitur, dan kewajiban debitur untuk membayar pokok, bunga, dan biaya lainnya dengan waktu yang disepakati bersama. Pasal 1320 KUHPdata menjadi landasan bagi pelaksanaan perjanjian kredit, dimana perjanjian harus dilakukan dengan sukarela, serta adanya kecakapan hukum dari kedua pihak (Salim, 2006).

Agar dana masyarakat aman dan untuk kesehatan, serta keberlangsungan usaha bank, maka pemberian kredit harus dituangkan dalam bentuk tertulis. Karena hal tersebut, perbankan sebagai kreditur harus melakukan analisa ekonomi bagi calon debitur sebelum kredit diberikan. Sehingga dapat terhindar dari kemungkinan kredit macet. Secara umum bank dalam memberikan kredit akan mewajibkan debitur dengan menjaminkan agunan. Hal tersebut untuk mengamankan bank dari adanya kelalaian debitur atau wanprestasi. Apabila sampai terjadi

debitur lalai, maka agunan akan dijual oleh bank, melalui proses lelang atau bawah tangan. Nasabah hanya dapat menerima atau menolak isi yang terdapat dalam perjanjian kredit.

Kelemahan aspek struktur hukum adalah kurangnya sinergi antar aparat penegak hukum. Penegak hukum diperlukan perannya dalam menegakan keadilan, sehingga masyarakat dapat merasakan keadilan, terutama akibat dari lemahnya posisi salah satu pihak dalam perjanjian. Sinergisitas dan kebijakan yang berorientasi pada keadilan dari kepolisian, kejaksaan dan kehakiman sangat diperlukan.

Kelemahan Dari Aspek Substansi Hukum

Sebelum UUHT berlaku, maka Surat Kuasa Membebaskan Hipotik (SKMH) yang dipergunakan. Berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, maka pembuat SKMH adalah Notaris. Realita yang ada dalam praktik selama ini jarang dijumpai pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit membebaskan hipotik, yang sering terjadi adalah dibuatnya surat kuasa memasang hipotik dan tidak dipasang hipotik secara langsung, dengan banyaknya alasan dari debitur maupun kreditur. Alasan yang sering disampaikan adalah adanya proses yang panjang dan biaya yang mahal dari proses ditandatanganinya akta hipotik sampai dengan keluarnya sertifikat hipotik. Sementara dari pihak bank sudah merasa cukup aman dengan SKMH saja, dan tidak perlu pembebanan langsung.

Dibuatnya SKMHT diperbolehkan hanya ketika dalam kondisi yang khusus, yaitu jika pemberi hak tanggungan tidak menghadiri secara langsung untuk membuat APHT dihadapan PPAT. Dalam kondisi tersebut maka pemberi hak tanggungan dapat menunjuk dan memberikan kuasa kepada pihak lain, melalui SKMHT dengan bentuk otentik dan dibuat oleh notaris atau PPAT. Kaitannya dengan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 15 UUHT, yakni pembatasan substansi yang hanya memuat perbuatan hukum pembebanan hak tanggungan, tidak dimuatnya hak menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, memuat identitas kreditur, jumlah uang dan obyek hak tanggungan. Selain adanya pembatasan tentang substansi, SKMHT juga dibatasi untuk masa berlakunya. Hal ini untuk mencegah pemberian kuasa yang berlarut-larut dan untuk tercapainya kepastian hukum. Kita perlu memperhatikan ketentuan dalam UUHT Pasal 15 ayat (4) yang menyatakan:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Mengenai Hak atas Tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat- lambatnya (3) tiga bulan sesudah diberikan”.

Dengan memperhatikan pasal tersebut, maka kewajiban yang bersifat imperative mengenai batas waktu pelaksanaan kewajiban wajib untuk dipenuhi. Jika hal tersebut tidak

dipenuhi, maka SKMHT akan batal demi hukum. Masalah selanjutnya adalah waktu tiga bulan pendaftaran tanah yang belum terdaftar, apakah mungkin dapat diselesaikan tepat waktu. Kenyataan yang ada untuk jangka waktu pengurusan sertifikat dapat membutuhkan waktu yang lama.

Untuk mengurangi kredit macet, maka bank harus memperhatikan faktor penting, yaitu kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunas kredit. Dalam hal ini bank menilai dari kemampuan, agunan, prospek usaha debitur dan yang lebih utama adalah watak. Jika hal tersebut telah memenuhi, maka jaminan pokok sudah cukup, dan bank tidak wajib untuk minta jaminan tambahan (Hermansyah, 2005). Yang dimaksud dengan jaminan pokok adalah jaminan dalam bentuk sesuatu atau benda yang berhubungan secara langsung dengan kredit yang dimohon. Dan yang dimaksud dengan jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak ada hubungan langsung dengan pengajuan kredit. Melalui UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, seharusnya kepastian dan perlindungan hukum dapat diwujudkan. Tetapi regulasi tersebut masih belum tegas untuk berpihak kepada debitur.

Kelemahan Dari Aspek Budaya Hukum

Perjanjian kredit yang dibuat sesuai dengan KUHPerdara Pasal 1320, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak seperti yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Realitanya adalah terjadi wanprestasi, yaitu tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan oleh salah satu pihak. Wanprestasi merupakan kondisi dimana debitur yang tidak memenuhi prestasi sesuai yang ditetapkan dalam suatu perjanjian. Hal ini dapat terjadi dengan kesengajaan atau tanpa sengaja. Bentuk dari wanprestasi; keterlambatan dalam memenuhi prestasi, tidak sempurnanya dalam memenuhi prestasi, tidak terpenuhinya prestasi sama sekali dan bentuk lainnya yang dilarang dalam perjanjian.

Akibat dari wanprestasi adalah merugikan pihak lain, sehingga pihak pelaku wanprestasi menanggung akibat yang berupa; tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi dan lainnya.

Kelemahan dari aspek budaya hukum dapat dilihat dari pengetahuan masyarakat yang kurang tentang perjanjian kredit. Adanya pemahaman yang tidak benar terhadap pelaksanaan perjanjian. Debitur dan kreditur banyak yang mengartikan bahwa perjanjian merupakan persyaratan procedural saja, dan tidak dianggap sebagai norma yang mengatur dalam memperoleh kewajiban dan hak masing-masing pihak. Selain itu kurangnya sosialisasi mengenai regulasi hukum terkait prinsip dasar hukum perjanjian, yaitu prinsip perlindungan

bagi pihak-pihak yang terlibat, terutama untuk pihak yang dirugikan. Bagi pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya melalui pemenuhan perjanjian; pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi atau dengan menuntut ganti rugi saja. Bagi pihak yang melakukan wanprestasi perlindungan dapat diberikan melalui mekanisme tertentu dalam hal pemutusan perjanjian dengan kewajiban melakukan somasi dan kewajiban memutuskan perjanjian timbal balik melalui pengadilan; selain itu dapat juga dengan pembatasan dalam pemutusan perjanjian; pemutusan perjanjian tidak terlambat dilakukan dan wanprestasi dengan disertai unsur kesalahan. Perlindungan lain dapat berbentuk dengan memberi kesempatan debitur untuk melakukan pembelaan, misalnya: sebab adanya *overmacht* (keadaan memaksa).

KESIMPULAN DAN SARAN

Adanya klausa baku pada perjanjian kredit bank yang berisi kewajiban- kewajiban nasabah debitur yang bertujuan agar kepentingan kreditur terlindungi, menjadi tidak adil bagi nasabah sebagai debitur, karena mempunyai posisi yang lemah. Kelemahan regulasi wanprestasi perjanjian dengan jaminan hak tanggungan meliputi: kelemahan dalam aspek struktur hukum, aspek substansi hukum, dan aspek budaya hukum. Kelemahan aspek struktur hukum adalah kurangnya sinergi antar aparat penegak hukum. Kelemahan dari aspek substansi hukum adalah kaitannya dengan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 15 UUHT, yakni pembatasan substansi yang hanya memuat perbuatan hukum pembebanan hak tanggungan, tidak dimuatnya hak menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, memuat identitas kreditur, jumlah uang dan obyek hak tanggungan. Kelemahan dari aspek budaya hukum dapat dilihat dari pengetahuan masyarakat yang kurang tentang perjanjian kredit dan adanya pemahaman yang tidak benar terhadap pelaksanaan perjanjian.

Agar regulasi wanprestasi perjanjian dengan jaminan hak tanggungan memenuhi keadilan, maka perlunya sinergisitas dari aparat penegak hukum dalam menangani kasus yang berkaitan dengan perjanjian kredit, selain itu juga perlunya rekonstruksi dalam Pasal 15 UUHT, serta memperbanyak sosialisasi tentang peningkatan pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang perjanjian kredit.

DAFTAR REFERENSI

- Ari Wirya Dinata, Ari.W. (2017). Bank Sentral dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia, UBELAJ, Volume 1 Number 1, April 2017.
- Djumhana Muhammad, Djumhana. (2000). Hukum Perbankan Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hermansyah. (2005). Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana, Jakarta.
- Rawls, John. (2011). A Theory Of Justice, Teori Keadilan. Terjemahan Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Salim H.S. (2006). Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soekamto, Soerjono & Mamudji, Sri. (2001). Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang Dasar NRI 1945. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.