

## **PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT HAK TANGGUNGAN**

**Jennis Kristina**

**Universitas Katolik Darma Cendika**

### **ABSTRAK**

Kegiatan kredit oleh bank yang dilaksanakan dengan segala kebijakan internal harus menerapkan prinsip kehati-hatian. PPJB yang merupakan perjanjian pengikatan antara para pihak yang peralihan haknya belum terjadi secara sempurna, ketika digunakan sebagai jaminan kredit hak tanggungan maka dapat menjadi penyebab tidak terpenuhinya prinsip kehati-hatian. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, menggunakan pendekatan kepustakaan. Hasil pembahasan dan kesimpulan penelitian ini menunjukkan: Kebijakan internal bank yang menyebutkan bahwa PPJB yang digunakan sebagai jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dengan melalui proses pembuatan *Cover Note*. Hal ini dapat membawa bank dalam posisi yang digurikan karena pembuatan *Cover Note* tidak menggantikan akta otentik apapun terkait proses jual beli seperti, akta jual beli atau sertifikat. Kemudian apabila terdapat debitor yang lalai atau tidak beritikad baik maka, *Cover Note* tersebut tidak ditingkatkan menjadi suatu sertifikat. Keadaan tersebut menjadikan objek yang akan dijamin atau diikat dengan hak tanggungan masih bersifat menggantung, maka kedudukan bank kreditor sangat terancam sebagai kreditor konkuren yang tidak memiliki kedudukan istimewa ketika dalam proses kredit.

**Kata Kunci: Kredit, PPJB, Cover Note.**

### **ABSTRACT**

*Bank credit activities carried out with all internal policies must apply the principle of prudence. PPJB which is a binding agreement between the parties whose rights are not yet perfect, compilation is used as a guarantee of mortgage rights can be a cause of failure to fulfill the prudential principle. This research is a normative juridical research, using literature approach. The results of the discussion and conclusion of this study show: Bank's internal policy that states PPJB used as security of mortgage can be done using the process of making a Note Cover. This can bring the bank in the position of being stolen because making a Cover Note does not require an approved deed related to the buying and selling process such as a sale and purchase certificate or certificate. Furthermore, debtors who are negligent or have no good intentions, the Cover Note does not increase to become a certificate. Such participation makes the object to be requested or bound with mortgage rights still needed, so the position of the bank's creditors is threatened as concurrent creditors who do not have a special position of compilation in the credit process.*

***Keywords: Credit, PPJB, Cover Note.***

## **A. PENDAHULUAN**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang selanjutnya disebut PPJB) yang juga merupakan perjanjian pada umumnya harus tunduk pada peraturan perundang-undangan agar memiliki kekuatan hukum berlakunya, sehingga pembuatan PPJB juga harus didasarkan pada teori-teori serta asas-asas yang seharusnya terkandung dalam suatu perjanjian. Teori dan asas yang harus diterapkan dalam pembuatan PPJB yaitu: teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas itikad baik, dan asas proporsional. Asas-asas dalam perjanjian yang telah diuraikan tersebut pada dasarnya saling memiliki kaitan satu dengan yang lainnya dan saling melengkapi. Suatu perjanjian dikatakan berlaku baik bagi para pihak dan proporsional jika merujuk pada asas-asas pokok perjanjian.

Pengertian ini perlu dipahami agar diketahui makna pemberlakuan asas proporsionalitas. PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pada umumnya yang dibuat dan kekuatan berlakunya patut merujuk pada asas-asas perjanjian yang ada. Selain itu, dalam pemberlakuan PPJB, perlu mengacu pada syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tidak hanya syarat pertama yaitu adanya “kesepakatan” sebagaimana tertera dalam pembahasan asas konsensualisme namun juga syarat kecakapan para pihak, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang diperbolehkan juga patut dipenuhi agar pembuatan PPJB dapat dikatakan secara sah dan mempunyai kekuatan hukum dalam pemberlakuannya.

Kedudukan PPJB sebagai perjanjian awalan proses jual beli bukan merupakan hal yang salah selama dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, hanya saja pada nyatanya PPJB memang merupakan suatu perjanjian yang ditujukan untuk mengikat kedua belah pihak dalam proses jual beli yang dalam hal ini dibantu oleh seorang notaris dan bukan seorang PPAT. Notaris dan PPAT dalam hal pembuatan akta bidang pertanahan, memiliki perbedaan wewenang. Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3)

UUJN No 2 Tahun 2014. Kewenangan notaris yang diatur dalam Pasal 15 tersebut dibagi menjadi 3 yaitu: kewenangan umum, kewenangan khusus, kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian. Kemudian kewenangan yang dimiliki oleh seorang PPAT dalam membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan adalah akta-akta diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang terdiri dari: Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan Kedalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Hak Guna Bangunan, Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa dalam hal ini PPJB dibuat oleh seorang notaris dan buka seorang PPAT. Hal ini didasarkan pada Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang mengatakan bahwa salah satu wewenang notaris adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun yang perlu dicermati kembali adalah PPAT dalam hal pembuatan akta tanah mempunyai lingkup tanah-tanah yang telah bersertifikat atau tanah-tanah yang belum bersertifikat namun adalah tanah adat. Kemudian notaris dapat membuat akta notaris yang berkaitan dengan tanah adalah tanah-tanah yang belum bersertifikat atau merupakan tanah negara.<sup>1</sup>

Pembuatan PPJB dalam hal ini dikarenakan beberapa hal yang menyebabkan proses jual beli atas suatu tanah atau bangunan tidak bisa dilakukan proses pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Maka, untuk memenuhi syarat jual beli dianggap utuh dan sah para pihak membuat PPJB sebagai perjanjian awalan yang dibuat dihadapan notaris. PPJB yang merupakan suatu perjanjian juga sesuai dengan wewenang notaris yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) yang pada intinya menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta

---

<sup>1</sup> Jozan Adolf, et.al, Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan, *Jurnal Notarius*, Volume 13, nomor 1, 2020, hlm. 189.

otentik mengenai semua perjanjian perjanjian. Namun PPJB yang merupakan produk notaris tidak bisa disamakan dengan Akta-akta dalam bidang pertanahan yang dibuat oleh PPAT karena pada dasarnya wewenang terkait pembuatan akta tanah oleh Notaris dan PPAT berbeda. Sebagaimana yang diatur dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Indonesia Nomor 5/PUU-XII/2014 menyatakan bahwa notaris dan PPAT mempunyai kewenangan masing - masing sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang sangat tegas membedakan wewenang notaris dan PPAT selaku pejabat umum dalam menyelenggarakan kewenangannya, yang sifatnya permanen dan dalam prinsipnya tidak mengubah sistem hubungan antara kekuasaan dan pertanggungjawaban yang telah ada.<sup>2</sup>

Melalui beberapa hal penyebab PPJB dibuat oleh para pihak, dapat diketahui apakah telah terjadi suatu penyerahan suatu obyek perjanjian tersebut. Penyerahan terhadap benda tidak bergerak dalam hal ini tanah, dalam Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa: “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620”. Dapat diartikan bahwa dalam hal penyerahan benda bergerak tidak akan pernah terjadi secara sah apabila tidak disertai dengan suatu akta otentik. PPJB dapat dikatakan menjadi akta otentik ketika dibuat dihadapan notaris, dan akta tersebut dapat digunakan untuk suatu penyerahan obyek perjanjian. Namun di sisi lain perlu diperhatikan bahwa pada nyatanya tidak semua PPJB dibuat dihadapan notaris, tetapi dibuat dibawah tangan dan perjanjian tersebut tidak dapat digunakan untuk suatu penyerahan obyek perjanjian<sup>3</sup>.

Pada dasarnya suatu PPJB yang dibuat di bawah tangan dapat dilegalisasi oleh notaris. Akan tetapi peran notaris dalam hal ini hanya bertanggung jawab untuk memastikan tanggal dan penetapan kepastian tanggal. Selain hal itu notaris hanya bisa memberikan saran-saran mengenai bagaimana kedudukan PPJB yang

---

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> Anonim, Asas Pacta Sunt Servanda Tetap Berlaku dalam Konteks Jual-Beli Tanah di Bawah Tangan, <https://www.hukum-hukum.com/2017/06/pacta-sunt-servanda-jual-beli-tanah.html?m=1>, diakses 27 Januari, 2020.

dibuat di bawah tangan oleh para pihak dan apa saja akibat hukumnya.<sup>4</sup> Dapat disimpulkan bahwa, para pihak dalam PPJB yang mempunyai obyek perjanjian benda tak bergerak belum dapat terjadi suatu penyerahan dari pihak penjual ke pembeli dikarenakan masih dalam tahap PPJB dan bukan AJB yang merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

Mengetahui fakta diatas mengenai keberadaan PPJB yang bukan merupakan perjanjian yang dapat digunakan para pihak untuk mengadakan suatu peralihan hak sepenuhnya atas jual beli bangunan atau tanah. Maka penelitian ini akan membahas bagaimana ketika suatu obyek bangunan atau tanah yang didasarkan dengan PPJB yang hanya merupakan perjanjian awalan bagi para pihak digunakan sebagai dasar diadakannya perjanjian kredit atau sebagai jaminan atau agunan jaminan hak tanggungan. Pemberian kredit dan penerimaan jaminan bank hanya menerima objek kredit yang telah ditentukan undang-undang dengan menggunakan pertimbangan aspek kredit memiliki risiko yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU No. 10 Tahun 1998) yang menyatakan bahwa Bank Umum dalam memberikan kredit atau pembiayaan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah Debitur untuk melunasi utangnya.

Jika memperhatikan asas-asas prinsip pemberian kredit, yang harus diperhatikan terkait dijadikannya PPJB sebagai dasar perjanjian kredit adalah prinsip *collateral*. “*Collateral* atau agunan yaitu kesanggupan pihak debitur untuk memberikan agunan yang memadai, bernilai ekonomis, dan tidak bermasalah secara hukum”.<sup>5</sup> Prinsip-prinsip pemberian kredit termasuk juga Prinsip 5C akan dibahas pada bagian pembahasan. Sehingga dapat dipahami bahwa prinsip *collateral* yang dijadikan pembahasan dalam penelitian ini.

---

<sup>4</sup> Riza Firdaus, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masig Berstatus Hak Pengelolaan”, *Jurnal Lamjaj*, Vol 2, Issue 1, Maret 2017, hlm. 119.

<sup>5</sup> Iswi Hariyani et.al, *Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta: Andi, 2018, hlm.157.

Penelitian terdahulu juga belum membahas apakah suatu PPJB yang dibuat secara sah di notaris dapat digunakan sebagai dasar perjanjian kredit dengan memperhatikan ketentuan dan prinsip kredit. Penelitian terdahulu lebih berfokus pada keabsahan PPJB dengan objek hak atas tanah yang masih terikat jaminan bank dan bagaimana keabsahan PPJB sebagai agunan dalam perjanjian kredit investasi apabila salah satu pihak wanprestasi.<sup>6</sup> Maka dari itu penulis berpendapat bahwa perlu diadakannya suatu penelitian mengenai bagaimana ketika obyek jaminan atau agunan hak tanggungan yang diterima oleh bank merupakan bangunan atau tanah berdasarkan PPJB.

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara memfokuskan untuk melakukan pengkajian mengenai aspek hukum yang bersifat teoretis yang saat ini berlaku dan diterapkan. Penelitian yuridis normatif ini didukung dengan bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier untuk dilakukan penarikan kesimpulan yang mencakup keseluruhan analisa dalam penelitian ini. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yakni pendekatan kepustakaan. Analisis data penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, artinya menuliskan analisis normatif secara rinci, terhadap data-data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Penarikan kesimpulan terhadap hasil analisis tersebut dilakukan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan yang didasarkan dari yang bersifat umum ke khusus.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan**

#### **a. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok**

---

<sup>6</sup>Lihat Azkia Dwi Ambarwati,et.al, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank Studi kasus putusan nomor 704k/PDT/2016”, *Jurnal Notary*, Vol 1, No 001, 2019. Melda Nehemia Sitingak, “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Investasi Studi di PT. Bank Nationalbu TBK”, *Jurnal Universitas Sumatera Utara*, Vol 21, 2016.

Kredit dalam dunia perbankan berkaitan dengan apa dasar dari kredit tersebut diberikan dari bank selaku (kreditor) dan nasabah selaku (debitur). Pemberian kredit dari kreditor kepada debitur harus didasarkan atas suatu perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit, Perjanjian kredit adalah “perjanjian pokok yang dibuat sebagai dasar adanya suatu perjanjian tambahan atau perjanjian jaminan. Rill (nyata) dalam konteks ini berarti perjanjian kredit menentukan penyerahan uang oleh bank kepada debitur”.<sup>7</sup> Keberadaan perjanjian kredit dalam pemberian kredit menjadi penentu utama proses pemberian kredit dapat diproses atau tidak. Perjanjian kredit menjadi perjanjian pokok karena keberadaannya akan menentukan suatu permohonan kredit dikabulkan.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, ada beberapa klausul yang perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, yaitu:<sup>8</sup>

- 1) klausul mengenai syarat-syarat penarikan kredit untuk peratama kali;
- 2) klausul mengenai jumlah maksimum kredit;
- 3) klausul mengenai jangka waktu kredit;
- 4) klausul mengenai bunga pinjaman;
- 5) klausul mengenai barang agunan kredit;
- 6) klausul mengenai asuransi;
- 7) klausul mengenai tindakan yang dilarang oleh bank;
- 8) klausul mengenai hak bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak;
- 9) klausul mengenai denda;
- 10) klausul mengenai beban biaya atau ongkos-ongkos;
- 11) klausul mengenai keharusan bank untuk meminta izin debitur jika melakukan pendebitan rekening jaminan;
- 12) klausul mengenai janji dan jaminan debitur bahwa semua data dan informasi yang diberikan debitur kepada bank adalah benar dan tidak diputarbalikkan;

---

<sup>7</sup> Iswi Hariyani, et.al, *Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*, hlm. 81.

<sup>8</sup> Iswi Hariyani, et.al, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 107.

- 13) klausul mengenai ketaatan pada ketentuan bank;
- 14) klausul mengenai pasal-pasal tambahan;
- 15) klausul mengenai cara penyelesaian bila terjadi perselisihan antara kreditor dan debitor;
- 16) klausul mengenai pasal penutup.

Dengan mengetahui apa saja yang harus tercantum dalam setiap klausula-klausula dalam perjanjian kredit, membuktikan bahwa peranan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok sangat berperan penting dan berisikan keseluruhan hal yang terkait dengan pelaksanaan kredit, hingga klausula mengenai apa saja nantinya yang akan menjadi jaminan yang akan diberikan oleh debitor kepada kreditor.

#### **b. Jaminan dalam Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh kreditor dan debitor dalam kredit perbankan pada dasarnya merupakan perjanjian pokok sebagaimana telah dijelaskan. Kreditor sebagai pihak yang berpiutang dalam hal menjamin debitor sebagai pihak yang berhutang memenuhi prestasinya memerlukan adanya suatu jaminan.<sup>9</sup> Pemberian jaminan juga dilaksanakan dengan mengadakan suatu perjanjian yang disebut sebagai perjanjian jaminan, jaminan dapat diartikan “tanggung yang diberikan oleh debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan, bahwa debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan”.<sup>10</sup> Perjanjian jaminan dalam hal ini menjadi perjanjian tambahan atau ikutan (*accessoir*) karena mengikuti perjanjian pokok, perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditor lebih terjamin.

---

<sup>9</sup> Penggunaan kata jaminan dan agunan dalam skripsi ini akan digunakan secara bersamaan dengan mempunyai makna atau arti yang sama, meskipun dalam penelitian-penelitian lainnya penggunaan kata jaminan dan agunan dijelaskan dengan makna yang berbeda.

<sup>10</sup> Etty Mulyati, *Kredit Perbankan, Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembanguan Perekonomian Indonesia*, Refika Aditama, 2016, hlm.113



Jaminan yang diberikan oleh debitor pada dasarnya dikelompokkan dalam dua jenis jaminan yaitu:

1) Jaminan perorangan

Jaminan perorangan diatur secara lengkap dalam Pasal 1820 hingga Pasal 1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penanggungan utang yang dilakukan oleh perseorangan dinamakan *personal guarantee*, sedangkan penanggungan utang yang dilakukan oleh badan hukum (contoh: Perusahaan Terbatas) dinamakan *corporate gurantee* atau *company guarantee*.<sup>11</sup>

2) Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan dalam hal ini meliputi, jaminan gadai, jaminan fidusia, jaminan hak tanggungan, jaminan hipotek, dan jaminan resi gudang. Beberapa macam jaminan tersebut memiliki sifat dan dasar hukum berlaku yang berbeda-beda.

Penulis pada penelitian ini mempunyai fokus pada jaminan kebendaan hak tanggungan yang merupakan jaminan kebendaan tidak bergerak, dikatakan tidak bergerak karena obyek jaminannya merupakan tanah atau bangunan. Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA menyatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan dengan hak tanggungan. Mengenai pengaturan terkait pelaksanaan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut UUHT). Obyek hak tanggungan diatur dalam, Pasal 4 Ayat (1) UUHT disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah: (a) Hak Milik, (b) Hak Guna Usaha, (c) Hak Guna Bangunan. Selain hak atas tanah yang disebutkan diatas. Pasal 2 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan juga dapat dibebankan pada hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib

---

<sup>11</sup> Iswi Hariyani, et.al, *Op.cit*, hlm 117-118.

didaftarkan menurut sifatnya dapat dipindahtugankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

## **2. Prinsip Pemberian Kredit**

Dunia perbankan sangat erat kaitannya dengan kegiatan yang dinamakan kredit. Kegiatan kredit ini melibatkan antara pihak bank sebagai kreditor dan masyarakat sebagai nasabah yang memakai dana kredit perbankan atau sebagai debitor, dikarenakan dalam proses kredit yang melibatkan banyak pihak tersebut dalam menjalankan kredit bank mempunyai landasan atau pedoman dalam menjalankan kegiatan perbankan. Hal itu menjadi wujud sikap kehati-hatian bank dalam menjalankan kegiatan yang menyangkut banyak pihak dan tentunya berpotensi menimbulkan permasalahan yang bermacam-macam.

Oleh karena itu Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan mengatur bagaimana perbankan menjalankan kegiatan kredit yang sehat. Pasal 8 ayat (1) mengatur bahwa, “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”. Selain itu ayat (2) mengatur, “Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.

Lebih lanjut prinsip pemberian kredit diperkuat dengan beberapa prinsip lainnya yang selama ini juga telah dilaksanakan. Prinsip tersebut yaitu, prinsip kepercayaan. Prinsip Kepercayaan ditegaskan dalam Pasal 29 ayat (4) UU Perbankan dan prinsip kehati-hatian yang ditegaskan dalam

Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) UU Perbankan.<sup>12</sup> Kemudian penjelasan tentang kegiatan kredit bank yang harus dilaksanakan dengan mempunyai keyakinan penuh terhadap debitor, sebagaimana dalam Pasal 8 ayat 1 UU Perbankan, dikenal dengan Prinsip 5C dalam hal ini meliputi: <sup>13</sup>

a. *Characer*

*Character* meliputi karakter kepribadian dari calon debitor yang akan melakukan kredit. Karakter tersebut seperti: jujur, taat, sopan, dan lain sebagainya. Pihak bank dapat bekerjasama atau mencari info melalui bank lain yang diketahui calon debitor pernah melakukan kegiatan kredit atau lainnya di bank tersebut.

b. *Capital*

*Capital* merupakan hal-hal yang terkait dengan permodalan. Bank dalam menjalankan prinsip ini wajib mengetahui bagaimana kondisi permodalan calon debitor sehingga dapat mengukur kemampuan dari calon debitor tersebut. Bank juga harus memperhatikan kondisi permodalan bank apakah bank dengan perhitungan jumlah penghasilan akan memberikan sejumlah yang diminta atau hanya memberikan sejumlah perhitungan bank.

c. *Capacity*

Bank wajib mengetahui bagaimana calon debitor menjalankan usahanya sehingga dari hal tersebut dapat diketahui bahwa calon debitor mampu melunasi hutang-hutang kreditnya dan dapat menyesuaikan jumlah pemberian kredit.

d. *Collateral*

Perjanjian kredit selalu diikuti dengan perjanjian jaminan yang ditujukan untuk memberikan jaminan atau agunan kepada kreditur mengenai sejumlah uang yang diberikan kepada debitor. Jaminan yang diberikan juga mempunyai syarat-syarat yang sesuai seperti: bernilai ekonomis

---

<sup>12</sup> Detisa Monica Podung, Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Perbankan, *Lex Crimen* Vol. V/No. 3/Mar/2016, hlm. 50.

<sup>13</sup> Iswi Hariyani, et.al, *Op.cit*, hlm 117-118.

sesuai dengan jumlah kredit, dan tidak memiliki permasalahan secara hukum yang ditunjukkan ketika debitor wanprestasi agar jaminan tersebut dapat dieksekusi oleh pihak bank tanpa terkendala apapun.

e. *Condition of Economy*

*Condition of Economy* atau kondisi perekonomian adalah prinsip yang harus diperhatikan dalam pemberian kredit, karena hal ini nantinya menyangkut kondisi perekonomian suatu negara dan beberapa hal yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi seperti sosial dan politik. Hal ini perlu diperhatikan Karena nantinya bank dapat memeperhitungkan dalam kondisi ekonomi tertentu calon debitor akan mampu atau akan tidak mampu memenuhi kewajibannya.

Melalui beberapa prinsip pemberian kredit 5C yang juga termasuk dalam prinsip kehati-hatian maka yang menjadi poin utama untuk dibahas dalam penelitian ini adalah, prinsip *Collateral* atau jaminan dalam kredit. Ketika proses kredit telah berjalan dan sewaktu-waktu diketahui bahwa debitor tidak membayar atau dalam bahasa perbankan disebut dengan kredit macet, maka jaminan ini nantinya akan menjadi perlindungan hukum pihak bank.

### **3. PPJB sebagai dasar jaminan Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan**

#### **a. Alasan atau Pertimbangan Bank Menerima Suatu Jaminan atau Agunan Dengan Obyek Yang Berstatus PPJB.**

Sub-bab ini akan membahas bisa tidaknya jaminan atau agunan suatu perjanjian kredit dengan hak tanggungan berdasarkan PPJB yang bukan merupakan akta otentik atau sertifikat. Bagian ini juga akan mengulas pertimbangan atau kebijakan bank untuk menerima jaminan atau agunan tersebut. Salah satu klausula yang terpenting dari perjanjian

kredit adalah syarat pencairan. Secara garis besar, syarat pencairan ini dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:<sup>14</sup>

- 1) Syarat administrasi, adalah syarat yang meliputi proses terkait surat menyurat yang telah disetujui dan ditandatangani serta berbagai pembayaran-pembayaran;
- 2) Syarat pengikatan agunan secara yuridis sempurna, yang dalam dunia perbankan merupakan pengikatan secara yuridis terhadap jaminan/agunan yang diberikan oleh debitur kepada pihak bank. Namun dalam keadaan obyek jaminan/agunan adalah benda-benda yang belum dapat dilakukan pengikatan agunan secara yuridis sempurna, maka bank tetap melanjutkan memfasilitasi kredit dengan syarat diadakan pembuatan surat pernyataan oleh debitur bahwa bersedia melakukan pengikatan ketika benda yang menjadi jaminan atau agunan ini dalam keadaan dapat dilakukan pengikatan. Namun dalam beberapa keadaan tertentu, bank meminta diadakannya pembuatan *cover note*/surat pernyataan notaris.
- 3) *Cover Note* notaris (surat pernyataan), adalah pernyataan bahwa obyek yang menjadi jaminan atau agunan masih dalam suatu proses sehingga tidak dapat dilakukan pengikatan, dan pernyataan bahwa ketika nantinya proses-proses tersebut telah selesai maka debitur akan menyerahkan kepada kreditur terkait. *Cover note* dalam hal ini bukan merupakan suatu pengganti surat-surat apapun yang dibuat oleh notaris seperti halnya akta. Oleh karena itu pembuatan *cover note* ini juga menimbulkan berbagai risiko. Namun pada praktiknya pembuatan *cover note* ini karena keberadaannya dianggap dapat meminimalisasi risiko hukum atau dapat juga dikatakan sebagai syarat yang dapat menambah keyakinan kreditur.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 91-92.

<sup>15</sup> Iswi Hariyani, et.al, *Pp.cit*, hlm. 92.

Berdasarkan tahapan dalam proses pemberian kredit oleh bank, yaitu adanya pengikatan jaminan atau agunan, maka dapat diketahui alasan bagi bank untuk menerima obyek jaminan atau agunan yang berstatus PPJB. Karena dalam PPJB belum terjadi suatu peralihan hak yang sempurna, maka apabila PPJB kemudian digunakan sebagai jaminan perjanjian kredit maka prinsip kehati-hatian tidak terpenuhi. Namun obyek agunan yang berstatus PPJB dalam praktik tidak menjadi masalah bagi bank, karena dalam proses pengikatan diatas disebutkan bahwa ketika pengikatan obyek jaminan atau agunan oleh bank blum dapat terjadi dikarenakan hal-hal tertentu, dalam penelitian ini dijelaskan bahwa PPJB dibuat dikarenakan beberapa hal seperti, pemecahan sertifikat yang belum selesai, pembayaran belum lunas, bangunan dalam masa pembangunan, atau surat-menyurat yang belum selesai. Penjelasan dalam *cover note* juga harus menyebutkan bahwa ketika nanti hal-hal yang menyebabkan suatu obyek jaminan atau agunan tersebut tidak dapat dilakukan pengikatan dan telah selesai dalam masa pengurusan, maka debitor juga harus menuangkan sebuah pernyataan bahwa akan melakukan pengikatan obyek jaminan atau agunan kepada bank. Klausul tersebut di perlukan oleh pihak bank dalam kedudukan yang tidak dirugikan.

Kemudian terdapat pula alasan pihak bank menerima suatu obyek dengan status PPJB digunakan sebagai jaminan/agunan kredit, yaitu obyek tersebut digunakan sebagai jaminan tambahan. Jika suatu jaminan tambahan diberikan oleh debitor kepada bank guna diadakannya kredit berdasarkan prinsip syariah, maka jaminan tersebut disebut dengan agunan. Ketika bank memutuskan menerima suatu jaminan dengan dasar obyek jaminan yang berstatus PPJB maka, bank hanya menggunakan obyek jaminan tersebut sebagai jaminan tambahan dan bukan sebagai jaminan pokok atau utama. Jaminan tambahan dalam hal ini juga dapat digunakan sebagai jaminan yang dapat menambah

nilai materi jaminan pokok atau utama yang tidak mencapai jumlah kredit yang diberikan.

Jadi pertimbangan bank adalah pertimbangan yang sangat mendasar dengan berlandaskan prinsip-prinsip yang mengharuskan bank tetap dalam keadaan stabil dan tidak dirugikan. Obyek jaminan atau agunan dengan status PPJB sebagai jaminan tambahan tidak menjadi permasalahan bagi bank, karena yang diutamakan adalah jaminan pokok atau utama, jaminan tambahan yang berstatus PPJB ini hanya sebagai jaminan tambahan yang diperlukan untuk beberapa hal.

**b. Kebijakan Bank Menerima Obyek Jaminan atau Agunan Yang Berstatus PPJB dan Dikaitkan dengan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Serta dengan Ketentuan Dalam UUHT**

Pada dasarnya tanah dan bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah tanah yang memiliki status sebagai hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan, hal ini juga sebagaimana sesuai dengan apa yang diatur dalam UUPA dan UUHT mengenai tanah yang dapat dijadikan obyek jaminan atau yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Namun dalam hal ini bank dalam bertindak tidak hanya berlandaskan pada ketentuan dalam undang-undang yang terkait, tetapi juga berlandaskan suatu kebijakan-kebijakan internal yang dituangkan dalam suatu prosedur atau proses yang diterapkan.

Ketika bank yang berkedudukan sebagai kreditor menerima suatu obyek hak tanggungan dengan status PPJB yang didasarkan pada kebijakan internal bank dalam menjalankan bisnis perbankan dalam hal ini kredit. Maka secara normatif hal tersebut dapat dikatakan bertentangan dengan prinsip kehati-hatian yang merupakan, “Prinsip keamanan maksimum atas suatu fasilitas kredit untuk menaati seluruh normatif pemberian kredit”.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Try Widiyono, *Op.cit*, hlm.102.

Pada sub-bahasan sebelumnya telah dijelaskan mengenai prinsip pemberian kredit, salah satunya yaitu prinsip kehati-hatian, Sub bab ini akan menjelaskan bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank ketika menerima jaminan atau agunan berdasarkan PPJB, apakah terpenuhi prinsip kehati-hatian atau sebaliknya.

Lebih jelasnya Pasal 8 ayat (2) UU Perbankan memuat ketentuan kredit antara lain: <sup>17</sup>

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur;
3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
4. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
5. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan/atau pihak-pihak terfaliasi; dan
6. penyelesaian sengketa.

Penjelasan mengenai Pasal 8 UU Perbankan tersebut, khususnya pada penjelasan point ke 2 menjelaskan bahwa bank harus memiliki keyakinan bahwa nantinya debitor mampu melunasi tanggungan kreditnya, untuk memenuhi hal itu salah satunya melihat dari jaminan atau agunan (*collateral*) yang juga telah dijelaskan pengertiannya pada bab sebelumnya. Melihat hal tersebut penulis dalam hal ini ingin menjelaskan bahwa, ketika bank menerima suatu jaminan atau agunan berdasarkan

---

<sup>17</sup> Iswi Hariyani, et.al, *op.cit*, hlm. 117.



PPJB dengan alasan bahwa terdapat prosedur atau proses harus dibuatnya *cover note* oleh notaris dan debitor sebagai surat pernyataan, yang menyatakan bahwa nantinya obyek yang dijadikan jaminan atau agunan ini akan diberikan kepada bank dalam bentuk akta jual beli atau sertifikat. Kemudian dalam proses tersebut terlaksana dengan baik maka dapat dikatakan bank telah menerapkan prinsip kehati-hatian dengan baik, karena meskipun bank menerima jaminan atau agunan dalam bentuk PPJB yang atas sebuah tanah atau bangunan yang belum terjadi pengalihan hak secara sempurna, tetapi bank tidak dalam posisi yang dirugikan.

Namun di sisi lain perlu diingat kegiatan kredit bank yang melibatkan banyak pihak sering kali mengalami banyak kendala, salah satunya ketika ketentuan kebijakan bank mengenai kredit tidak dijalankan oleh debitor secara baik, atau dengan kata lain adanya suatu kesalahan oleh debitor. Kesalahan disini dalam artian ketika bank akan menerima jaminan atau agunan berdasarkan PPJB, maka meminta debitor untuk membuat *cover note* dengan notaris. Namun apabila debitor dengan berjalannya waktu tidak meningkatkan status *cover note* tersebut menjadi suatu akta otentik berupa AJB atau sertifikat, sedangkan di sisi lain kredit telah dicairkan, maka dapat dikatakan penerapan prinsip kehati-hatian tidak terpenuhi, dan bank dalam keadaan yang dirugikan karena prinsip *collateral* tidak terpenuhi dalam pemberian kredit.

Hakekatnya setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak bank akan menentukan bagaimana kedudukan bank sebagai kreditor. Seperti halnya ketika bank menerima suatu jaminan atau agunan yang tidak bersertifikat maka, memungkinkan kedudukan bank menjadi kreditor konkuren. Pada dasarnya kedudukan kreditor dibedakan antara kreditor preferen dan kreditor konkuren. Kreditor preferen adalah kreditor yang mempunyai kedudukan untuk didahulukan terkait hubungan utang piutang, sebagaimana undang-undang mengatur kedudukan tersebut sebagai kedudukan istimewa. Pengaturan kreditor preferen dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga dibedakan lagi menjadi dua, yang pertama

dalam Pasal 1139 mengatur mengenai kredtur preferen khusus, yang berarti memiliki hak untuk didahulukan meliputi benda-benda tertentu milik debitor, kemudian Pasal 1149 mengatur mengenai kreditor preferen umum, yang memiliki hak untuk didahulukan atas semua harta benda milik debitor.<sup>18</sup> UUHT juga telah menjelaskan terkait hal ini yang tercanum dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa, “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut”. Kemudian pengertian mengenai kreditor konkuren adalah kreditor yang tidak memiliki kedudukan istimewa, dalam artian kreditor konkuren memiliki kedudukan yang sama dengan kreditor lainnya dan bersaing dalam hal penerimaan pelunasan hutang ketika debitor cidera janji. Kedudukan kreditor konkuren yang tidak mempunyai hak istimewa ini dikarenakan kreditor yang tidak diperjanjikan sebelumnya.<sup>19</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut, ketika bank sebagai kreditor menerima suatu jaminan atau agunan yang berdasarkan PPJB dengan beberapa ketentuan dan sifatnya yang belum mempunyai pengalihan hak yang sempurna antara para pihak dan tidak dilakukan peningkatan oleh debitor ke AJB kemudian sertifikat, maka dapat disimpulkan objek yang akan dijaminan atau diikat dengan hak tanggungan masih bersifat menggantung, maka kedudukan bank kreditor sangat terancam sebagai kreditor konkuren yang tidak memiliki kedudukan istimewa ketika dalam proses kredit, debitor cidera janji dan bank akan melakukan tindakan lelang atas jaminan/agunan yang diberikan oleh debitor.

Pada dasarnya ketika prinsip kehati-hatian akan diterapkan oleh bank, maka bank harus membentuk suatu kebijakan secara tegas yang telah diperkirakan tidak akan menimbulkan kerugian. Seharusnya, ketika semua prinsip yang terkandung dalam prinsip kehati-hatian harus

---

<sup>18</sup> Metalia Puspitasari, “Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Atas Debitor Yang Dinyatakan Pailit”, *Skripsi*, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 34-35.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 35.

terpenuhi maka dalam syarat pencairan, khususnya pada syarat pengikatan agunan secara yuridis sempurna, kebijakan bank tidak memperbolehkan jaminan atau agunan dalam bentuk tanah atau bangunan berdasarkan PPJB atau yang belum bersertifikat. Hal ini dikarenakan memberikan pengertian tidak terpenuhinya prinsip *collateral* sejak awal proses pemberian kredit, Jaminan atau agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit (*Collateral*), maka tidak mungkin dalam pemberian kredit tidak didukung oleh adanya jaminan atau agunan yang memadai karena tidak mungkin timbul keyakinan kreditor untuk memberikan fasilitas kredit. Terlebih lagi segala ketentuan yang dalam UU Perbankan mengenai prinsip kehati-hatian yang semestinya dijabarkan kembali dalam bentuk Peraturan Bank Indonesia tidak ada yang terkait dengan penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerimaan jaminan atau agunan dari debitor kepada bank selaku debitor, maka bank sepatutnya bertindak secara hati-hati dan tegas. Peraturan Bank Indonesia hanya mengatur penerapan prinsip kehati-hatian dalam beberapa hal antara lain:

1. PBI Nomor 15/11/PBI/2013 tanggal 22 November 2013 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Kegiatan Penyertaan Modal;
2. PBI Nomor 13/25/PBI/2011 tanggal 9 Desember 2011 tentang Prinsip Kehati-Hatian bagi Bank Umum yang Melakukan Penyerahan Sebagian Pelaksanaan Pekerjaan Kepada Pihak Lain;
3. PBI Nomor 12/9/PBI/2010 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Melaksanakan Aktivitas Keagenan Produk Keuangan Luar Negeri oleh Bank Umum;
4. PBI Nomor 11/26/PBI/2009 tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Melaksanakan Kegiatan Structured Product Bagi Bank Umum;
5. PBI Nomor 11/13/PBI/2009 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit BPR;
6. PBI Nomor 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum; dan

7. PBI Nomor 8/13/PBI/2006 tentang Perubahan PBI Nomor 7/3/PBI/2005 Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum.

### C. PENUTUP

Perjanjian kredit merupakan jaminan pokok ketika seseorang akan melakukan proses Kredit. Perjanjian kredit tersebut akan diikuti oleh suatu perjanjian tambahan yang pada dasarnya merupakan perjanjian mengenai jaminan yang akan diberikan oleh debitor kepada kreditor. Salah satu jaminan yang sering dijadikan obyek jaminan adalah benda tidak bergerak seperti, rumah dan tanah yang merupakan cabang hukum jaminan hak tanggungan. Pelaksanaan proses kredit oleh bank selaku kreditor pada dasarnya harus sesuai dengan prinsip kehati-hatian sebagaimana telah disebutkan dalam UU Perbankan dan prinsip lainnya yang tergolong dalam prinsip tersebut.

Namun bank dalam praktiknya selain berlandaskan pada UU Perbankan juga memiliki kebijakan internal dalam menjalankan proses kredit tersebut, dan kebijakan tersebut bisa membawa kedudukan bank dalam keadaan dirugikan, bank kedudukannya menjadi kreditor konkuren dan prinsip kehati-hatian tidak terpenuhi. Sebagaimana halnya ketika bank menerima suatu obyek jaminan hak tanggungan yang berdasar PPJB yang notabennya hanya suatu perjanjian pengikatan dan belum mempunyai kekuatan peralihan hak secara sempurna. Meskipun dikatakan bahwa kebijakan bank dengan membuat suatu *cover note* oleh debitor di hadapan notaris, namun perlu ditegaskan bahwa *cover note* tersebut bukan merupakan surat otentik pengganti akta jual beli dan sejenisnya, dan memungkinkan bahwa debitor tidak yang beritikad tidak baik tidak akan meningkatkan status *cover note* tersebut menjadi sertifikat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Mulyati, Ety. 2016. *Kredit Perbankan, Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembanguna Perekonomian Indonesia*, Refika Aditama.
- Hariyani et.al, Iswi. 2018. *Buku Pintar Perjanjian Kredit Dan Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta: Andi.
- Hariyani, et.al, Iswi. 2010. *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Widiyono, Try, 2009, *Aguan Kredit dalam Financial Engineering*, Bogor: Ghalia Indonesia.

### Makalah (Jurnal/Konferensi):

- Firdaus, Riza. 2017. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masig Berstatus Hak Pengelolaan”, *Jurnal Lamjaj*, Vol2, Issue 1.
- Dwi Ambarwati,et.al, Azkia. 2019. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank Studi kasus putusan nomor 704k/PDT/2016”, *Jurnal Notary*, Vol 1, Nomor 001.
- Nehemia Sitingak, Melda. 2016. “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Investasi Studi di PT. Bank Nationalbu TBK”, *Jurnal Universitas Sumatera Utara*, Volume 21.
- Monica Podung, Detisa. 2016. Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Perbankan, *Lex Crimen* Vol. V/No. 3/Mar/2016..

### Laporan Penelitian (Skripsi/Tesis):

- Puspitasari, Metalia.“Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Atas Debitor Yang Dinyatakan Pailit”, *Skripsi*, Universitas Airlangga, Surabaya.

**Internet:**

Anonim, Asas Pacta Sunt Servanda Tetap Berlaku dalam Konteks Jual-Beli Tanah Di Bawah Tangan, <https://www.hukum-hukum.com/2017/06/pacta-sunt-servanda-jual-beli-tanah.html?m=1>, diakses Tanggal 27 Januari, 2020