

**ANALISIS HUKUM PEMBERIAN KUASA MUTLAK
DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(STUDI KASUS DI KABUPATEN PANGKEP)**



**Skripsi Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh
KASMAWATI
4511060238**

**FAKULTAS HUKUM/ILMU-ILMU HUKUM
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

2016

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : KASMAWATI
Nomor Stambuk : 4511060238
Program Studi : Ilmu-Ilmu Hukum
Minat : Perdata
Nomor Pendaftaran Judul : 55/PDT/FH/U-45/2015
Tanggal Pendaftaran Judul : 01 Desember 2015
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM PEMBERIAN KUASA
MUTLAK DALAM PERJANJIAN KEREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS DI
KABUPATEN PANGKEP)

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian Skripsi mahasiswa program studi satu (S-I).

Makassar,
Pembimbing I Pembimbing II

Prof. Dr. H.A.Muh. Arfah Pattenreng, SH,MH Yulia A Hasan, SH,MH

Mengetahui,
Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Ruslan Renggong, SH,MH

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pemimpin Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa :

Nama : KASMAWATI
Nomor Stambuk : 4511060238
Program Studi : Ilmu-Ilmu Hukum
Minat : Perdata
Nomor Pendaftaran Judul : 55/PDT/FH/U-45/2015
Tanggal Pendaftaran Judul : 01 Desember 2015
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM PEMBERIAN KUASA
MUTLAK DALAM PERJANJIAN KEREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS DI
KABUPATEN PANGKEP)

Telah diperiksa skripsinya untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S-I).

Makassar,

Mengetahui,
Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Ruslan Renggong, SH,MH

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkatNYA lah sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini dengan judul “ANALISIS HUKUM PEMBERIAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS DI KABUPATEN PANGKEP)”.

Untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa.

Penulis menyadari sebagai manusia biasa tentunya pada penulisan skripsi ini banyak kekurangannya. Oleh karena itu penulis senantiasa mengharapkan saran dan kritik sehingga penulisannya lebih baik lagi.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof DR. Ir. H. Muh. Saleh Pallu, M.Eng., selaku Rektor Universitas Bosowa.
2. Bapak DR. Ruslan Renggong, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
3. Bapak Prof DR. H. Andi Muh. Arfah Pattenreng, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Yulia A Hasan, S.H.,M.H.,selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan hingga penulisan ini dapat diselesaikan.

4. Semua Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Bosowa, yang telah sudi berbagi ilmu dengan penulis selama duduk dibangku kuliah serta seluruh staff dan karyawan yang telah memberikan pelayanan dengan baik.
5. Tak lupa kepada kedua Orang Tua (Alm. MURSALIM dan SAENAB), Saudara dan semua rekan-rekan Mahasiswa Mitra Pangkep Fakultas Hukum Universitas Bosowa yang telah mendorong agar penulis dapat menyelesaikan study di Fakultas Hukum Universitas Bosowa.

Karena terbatasnya pengetahuan dan kemampuan penulis, maka tentunya karya ini masih sangat jauh dari sempurna. Oleh karena itu sumbang saran sangat Penulis butuhkan. Harapan penulis, mudah-mudahan skripsi ini dapat memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu-ilmu hukum.

Makassar, Agustus 2016

Penulis

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional, pada hakekatnya adalah pembangunan Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya, dengan Pancasila sebagai dasar, tujuan dan pedoman pembangunan nasional. Pembangunan nasional dilaksanakan merata di seluruh tanah air dan tidak hanya untuk suatu golongan atau sebagian dari masyarakat, tetapi untuk seluruh masyarakat. Serta harus benar-benar dapat dirasakan oleh seluruh rakyat, sebagai perbaikan tingkat hidup yang berkeadilan sosial, yang menjadi tujuan dan cita-cita kemerdekaan bangsa Indonesia.

Memasuki era pembangunan pasca orde baru atau era reformasi yang tengah berlangsung saat ini, arah pembangunan nasional semakin ditekankan pada upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat, terutama yang berpenghasilan menengah kebawah, yang secara statistik menempati urutan terbanyak dalam masyarakat. Salah satu program yang kini terus dipacu untuk meningkatkan harkat dan martabat masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah ini adalah pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman yang layak huni serta memenuhi syarat lingkungan.

Kepemilikan rumah dapat dijadikan tolak ukur terpenuhinya kebutuhan primer individu, bahkan rumah dipandang sebagai bentuk investasi yang sangat memiliki nilai ekonomis tinggi. Mengingat rumah merupakan kebutuhan yang tidak murah

untuk dijangkau semua anggota masyarakat, maka kemudian kepemilikan rumah dapat ditempuh melalui proses kredit perumahan yang dikenal luas dengan singkatan KPR.

Bank merupakan institusi atau lembaga keuangan yang menyalurkan kredit perumahan kepada masyarakat, baik bank swasta maupun pemerintah hampir semuanya menawarkan kredit perumahan dengan berbagai penawaran yang berbeda antara satu bank dengan yang lainnya. Penyaluran kredit kepada masyarakat merupakan bentuk usaha bank dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga keuangan.

Masyarakat dapat mengajukan kredit kepada bank untuk memenuhi berbagai kebutuhannya, termasuk untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat luas maka bank juga telah menyediakan fasilitas yang khusus membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tersebut.

Dalam hukum acara perdata dikenal lembaga pengakuan utang yang dibuat secara tertulis dalam akta notaris yaitu tentang surat hipotek dan surat utang. Surat utang yang dimaksudkan adalah surat pengakuan utang, dengan bentuknya yang demikian maka isi surat pengakuan utang berupa pernyataan sepihak dari debitur mengenai besarnya utang yang belum dibayar. Surat pengakuan utang dibuat dengan akta notaris supaya autentik, dipercaya kebenarannya, dan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna.

Dalam perkembangan selanjutnya, khususnya pada saat sekarang ini di mana kegiatan manusia semakin berkembang, nyata terlihat bentuk-bentuk hubungan

hukum dengan cara membuat suatu perjanjian, yang mana dalam perjanjian tersebut sering kali mencantumkan klausul kuasa sesuai dengan apa yang dikehendaki. Memang pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang banyak dijumpai dalam masyarakat, selain itu pemberian kuasa adalah perbuatan yang mendasar sekali dan penting dalam proses hubungan hukum maupun bukan hubungan hukum, dalam hal seseorang menghendaki dirinya diwakili oleh orang lain untuk menjadi kuasanya, untuk melaksanakan segala sesuatu yang merupakan kepentingan sipemberi kuasa dalam segala hal, termasuk dalam hubungan-hubungan dengan pihak-pihak lain selain kuasanya.

Walau dasar hukum surat kuasa di Indonesia adalah Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi : “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lagi yang menerimannya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Ada beberapa macam pemberian kuasa yang umum dikenal oleh masyarakat, karena seringkali dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat. Macam pemberian kuasa itu dapat ditinjau dari berbagai sebab. Berdasarkan sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat merupakan pemberian kuasa umum, maupun pemberian kuasa khusus. Adapun yang dimaksud dengan pemberian kuasa umum, adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Sedangkan pemberian kuasa khusus adalah pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, artinya untuk

melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan. Pada tahun-tahun terakhir ini, disamping kuasa-kuasa yang lazim dikenal seperti kuasa umum, kuasa khusus, dan lain-lain jenis kuasa, ada satu lembaga kuasa dalam masyarakat umum yang dikenal dengan sebutan “kuasa mutlak”. Istilah “kuasa mutlak” pada hakekatnya bukanlah merupakan suatu istilah hukum. Dalam KUHPerdara sendiri tidak ditemui pengaturan mengenai surat kuasa mutlak.

Secara *etimologis* pengertian pemberian kuasa mutlak adalah pemberian surat kuasa kepada seseorang, disertai hak dan kewenangannya serta kekuasaan yang sangat luas mengenai suatu obyek tertentu, yang oleh pemberi kuasa tidak dapat lagi dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan-alasan apapun, termasuk alasan-alasan dan/atau sebab-sebab yang mengakhiri pemberian surat kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1813 K.U.H.Perdara dan selain dari itu penerima kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa.

Dampak sebuah surat kuasa mutlak adalah pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasanya dari penerima kuasa. Biasanya sebuah surat kuasa akan dianggap sebagai surat kuasa mutlak dengan dicantumkan klausula bahwa pemberi kuasa akan mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 jo. Pasal 1814 KUHPerdara mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa.

Menurut kedua pasal itu, kuasa berakhir dengan penarikan kembali kuasa dari penerima kuasa, pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa, meninggal,

pengampuan atau pailitnya pemberi kuasa maupun penerima kuasa, dan penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa.

Dengan pencantuman klausula yang mengabaikan kedua pasal itu, maka pemberi kuasa menjadi tidak dapat lagi menarik kembali kuasanya tanpa kesepakatan pihak penerima kuasa. Dasar pemikiran yang mendukung pengabaian Pasal 1813 jo Pasal 1814 a quo adalah karena hukum perdata memiliki prinsip sebagai hukum pelengkap atau *aanvullen recht*. Selain itu tentu saja prinsip inti dari semua perjanjian, yaitu *pact sunt servanda*, asas konsensualisme, dan asas kebebasan berkontrak.

Berdasarkan ketentuan pasal 1792 KUH Perdata, maka unsur yang harus ada dalam sebuah pemberian kuasa adalah adanya persetujuan, yang berisi pemberian kekuasaan atau kepada orang lain dimana kekuasaan itu diberikan untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa. Dengan tetap berpegangan pada unsur-unsur itu, maka dapat disimpulkan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa terjadi hubungan seperti layaknya atasan dan bawahan, karena penerima kuasa harus menjalankan tugas dari pemberi kuasa. Kekuasaan yang dilimpahkan oleh pemberi kuasa-pun juga mutlak berasal dari dirinya. Mustahil pemberi kuasa dapat melimpahkan kekuasaan yang merupakan milik orang lain.

Dengan demikian walaupun pemberi kuasa tetap berhak penuh untuk mencabut kuasanya secara sepihak kapan saja, namun penerima kuasa yang memegang perjanjian dari pemberi kuasa untuk tidak melakukan pencabutan kuasa secara sepihak dapat menggugat dengan dasar ingkar janji pada pihak pemberi

kuasa. Perlu dicatat bahwa gugatan tersebut tidak dapat membatalkan pencabutan kuasa.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah?
- b. Faktor-faktor Apakah yang menjadi pertimbangan timbulnya Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis dalam hal ini mengenai Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui tentang pelaksanaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi pertimbangan timbulnya Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu :

a. Kegunaan secara teoritis

Agar dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan studi ilmu hukum serta menambah bahan kepustakaan ilmu hukum khususnya tentang Hukum Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.

b. Kegunaan secara praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan bagi mereka yang ingin mendalami masalah Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dengan pemberian Kuasa Mutlak.

1.4. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini mempergunakan pendekatan *yuridis normatif*, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder, seperti: peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum, khususnya yang berkaitan dengan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.

b. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.

c. Jenis dan Sumber Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah :

- (1) Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari objek penelitian atau sumbernya, berupa wawancara kepada Notaris yang ada di Kabupaten Pangkep yang menangani Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dan

kepada masyarakat yang merupakan debitur yang mengambil kredit dengan jenis Kredit Kepemilikan Rumah.

- (2) Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari hasil olahan bahan pustaka, hasil penelitian, jurnal dan dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian ini.

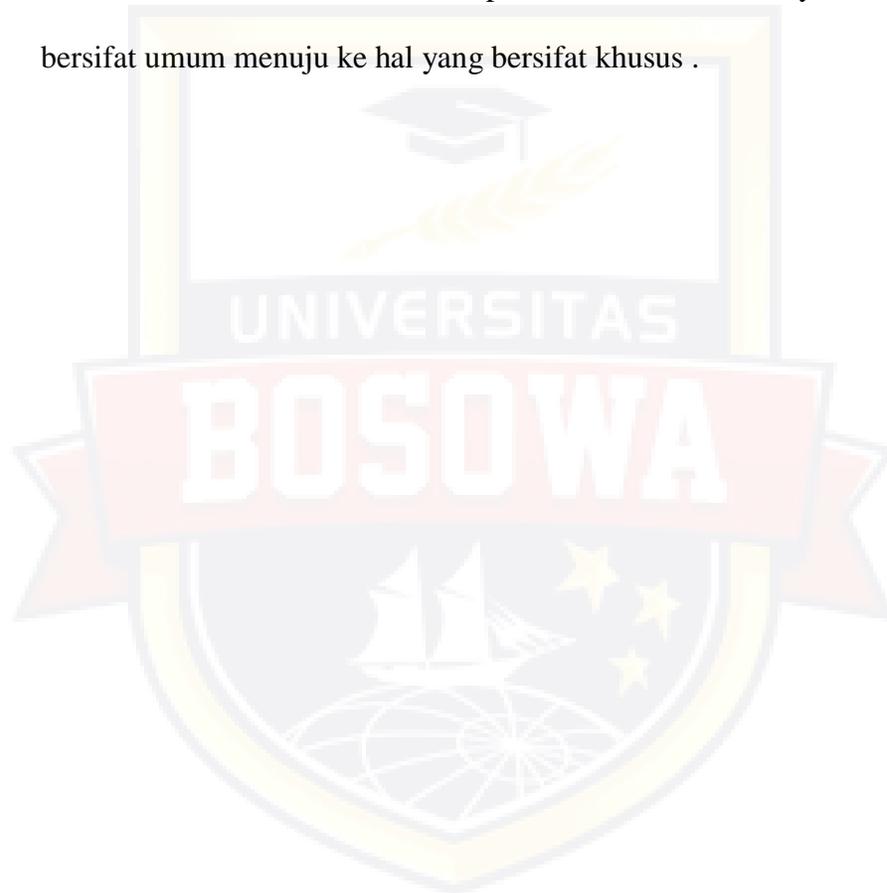
d. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- (1) Wawancara (*interview*), yaitu dengan melakukan wawancara kepada Notaris yang ada di Kabupaten Pangkep yang menangani Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dan kepada masyarakat yang merupakan debitur yang mengambil Kredit dengan jenis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
- (2) Pengamatan (Observasi), yaitu pengambilan data dengan pengamatan langsung terhadap Akte Perjanjian yang diikuti dengan Kuasa Mutlak yang diterbitkan di hadapan seorang Notaris yang bertujuan untuk memperoleh kekuatan pembuktian yang sah dan dibuatkan dengan Akta Otentik.
- (3) Studi dokumentasi, yaitu bahan-bahan hukum primer yang berupa norma dasar Pancasila, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan perundang-undangan dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan & Kawasan Pemukiman dengan bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan sekunder yaitu berupa Kamus.

e. Analisis Data

Data yang diperoleh baik data studi lapangan maupun studi pustaka, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus .



BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kredit

a. Pengertian Kredit

Istilah kredit sebagaimana dikemukakan oleh Supramono (2009:152) bahwa “bukan hal yang asing lagi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Berbagai macam transaksi sudah banyak dijumpai seperti jual beli barang dengan cara kreditan. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi pembayaran harga barang dilakukan dengan angsuran. Selain itu dijumpai pula banyak warga masyarakat yang menerima kredit dari koperasi maupun bank untuk kepentingan memenuhi kebutuhan hidupnya. Mereka pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang karena setelah jangka waktu tertentu mereka wajib membayar dengan lunas”.

Dari segi bahasa, kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang berarti kepercayaan. Bila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi kewajibannya baik pembayaran bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan tersebut dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi (Edwyn Agung ; 2008).

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang selengkapnya berbunyi :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.

Ketentuan tersebut berakar dari rasa saling percaya kedua belah pihak yaitu antara pihak bank dan nasabahnya, bank sebagai pengelola dana dari pihak ketiga harus selalu menjaga kinerja dan kesehatan banknya agar kepentingan dan kepercayaan masyarakat tetap terjaga. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan terdapat sedikit perubahan mengenai pengertian kredit sebagaimana tertuan dalam Pasal 1 angka 11, sebagai berikut:

kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian kredit merupakan suatu kemudahan yang bersedia dalam suatu sistem perekonomian yang dapat memberikan mamfaat bagi penerimanya untuk

mengelola kegiatan kehidupan ekonominya. Oleh karena itu masalah perkreditan mendapat prioritas pertama dalam rangka membantu menciptakan suasana perekonomian yang baik di Negara Republik Indonesia sehingga berbagai jenis perkreditan dan kebijaksanaan telah diberikan melalui lembaga keuangan bank dalam menunjang kegiatan-kegiatan pembangunan yang berbentuk kredit perumahan diberikan oleh Bank yang peduli akan pembangunan sektor perumahan, untuk mengadakan perumahan bagi pegawai kecil dan pegawai golongan ekonomi lemah.

Pada prinsipnya bank baru memutuskan pemberian kredit, sebagaimana dikemukakan oleh Supramono (2009:158-160) apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya pada bank. Itikad baik nasabah akan diperoleh bank dari data-data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya.

Untuk memperoleh keyakinan maka bank belum memberikan keputusan tentang pemberian kredit, dilakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit analysis* atau prinsip 5 C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of economic*).

1. *Watak (Character)*

Watak seorang nasabah dinilai oleh bank adalah untuk mengetahui sifat-sifatnya dalam hubungannya dengan masalah tanggung jawab nasabah. Penilaian watak didasarkan pada hubungan nasabah yang selama ini telah terjalin dengan bank. Untuk mengajukan permohonan kredit nasabah harus telah menjadi nasabah bank tersebut. Bank juga dapat mencari informasi dari bank lain karena dalam sistem perbankan dikenal tukar-menukar informasi bank. Penilaian watak dapat diperoleh dari data-data yang disampaikan dalam permohonan kredit. Di situ dapat diketahui apakah data-data yang disampaikan terdapat hal yang tidak benar, misalnya data itu fiktif atau karangan belakan, atau sebagai data ada yang palsu. Dari hal tersebut dapat dinilai nasabah telah tidak jujur, telah beritikad tidak baik dalam memberikan data, nantinya akan berpengaruh terhadap kelancaran pengembalian kredit.

2. *Kemampuan (capacity)*

Dalam pengajuan kredit nasabah pasti mengemukakan apa tujuan penggunaan kredit yang diminta, untuk itu bank harus melakukan penelitian akan kemampuan nasabah dalam mengelola proyek yang akan dibiayai dengan kredit. Apabila kredit yang diminta untuk pembiayaan pembangunan gedung (kredit jasa konstruksi) maka bank harus meneliti latar belakang pendidikan dan pengalaman nasabah di bidang pembangunan tersebut. Kemudian kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya

selama ini, jangan sampai terjadi nasabah yang meminta kredit untuk membiayai pembangunan gedung, tetapi latar belakangnya sarjana ekonomi dan pengalama usahanya di bidang perdagangan kayu, ini merupakan nasabah yang tidak tepat dan diragukan kemampuannya dalam mengelola kredit.

3. *Modal (capital)*

Penilaian terhadap modal dilakukan dengan menganalisis dari laporan keuangan yang disampaikan oleh nasabah, biasanya nasabah diminta oleh bank untuk menyampaikan laporan keuangan minimal dua tahun terakhir. Laporan tersebut akan diperbandingkan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan dan permodalan perusahaan. Analisis tersebut juga untuk mengetahui tingkat kemampuan nasabah dalam menyediakan modal terhadap proyek yang akan dibiayai dengan kredit bank. Biasanya bank tidak memberi kredit sebanyak 100% untuk membiayai proyek nasabah, tetapi nasabah diminta untuk membiayai sebagian dari nilai proyeknya.

4. *Jaminan (collateral)*

Pada dasarnya penilaian terhadap jaminan dilakukan terhadap barang-barang yang akan dijaminkan oleh nasabah pada bank. Penilaiannya dengan menaksir nilai barangnya apakah dapat menutup kredit yang akan diberikan bank seandainya nasabah tidak dapat melunasi utangnya di kemudian hari.

5. *Kondisi ekonomi (condition of economic)*

Kondisi ekonomi yang dimaksud adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, dimana kredit itu diberikan oleh Bank kepada pemohon. Apakah kondisi ekonomi tersebut memungkinkan pemohon mendapat keuntungan yang diperhitungkan dengan mempergunakan kredit tersebut.

Kredit dapat dikatakan mencapai fungsinya sebagaimana dikemukakan oleh Edwyn Agung (2008) apabila secara sosial ekonomi baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat, kenaikan jumlah pajak negara dan peningkatan ekonomi negara yang bersifat mikro maupun makro. Dari mamfaat nyata dan mamfaat yang diharapkan maka sekaran ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi, sebagai berikut :

- a. Meningkatkan daya guna uang.
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.
- d. Salah satu stabilitas ekonomi.
- e. Meningkatkan kegairahan usaha.
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan.
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

b. Klausul Jaminan Kredit

Kata “jaminan” sebagaimana dikemukakan oleh Supramono (2009:196) bahwa “dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan di atas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya.

Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata sering pula dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan. Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang dicantumkan sebagai klausul dalam perjanjian kredit bila ditinjau dari isi (materi) perjanjian, disebut sebagai isi yang naturalis. Klausul perjanjian yang tergolong sebagai isi yang naturalis merupakan klausul fakultatif, artinya bila dicantumkan sebagai isi perjanjian akan lebih baik, tetapi bila tidak dicantumkan, tidak menjadi masalah kecacatan perjanjian karena hal (klausul) yang seperti demikian sudah diatur oleh ketentuan hukum yang berlaku”.

Dengan memerhatikan kedudukan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “Segalah kebendaan si berutang, baik yang bergerak

maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Bila dikaitkan dengan suatu perjanjian pinjaman uang, akan lebih baik ketentuan tersebut dimasukkan sebagai klausul dalam perjanjian pinjaman uang, termasuk dalam perjanjian kredit.

Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank selanjutnya akan mempunyai fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam tidak dilunasinya sehingga disimpulkan sebagai kredit macet, jaminan kredit yang diterima bank akan dicairkan untuk pelunasan kredit macet tersebut. Dengan demikian, jaminan kredit mempunyai peranan penting bagi pengamanan pengembalian dana bank yang disalurkan kepada pihak peminjam melalui pemberian kredit (Bahsan; 2015:4) .

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditur karena perjanjian utang piutang, bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi utang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang. Hasilnya digunakan untuk melunasi utang debitur, dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur (Supramono, 2009:196).

Pemberian kredit dengan surat kuasa, kedudukan pihak kreditur (bank) adalah lemah sehingga kreditur dalam memberikan kredit harus berhati-hati dan selektif.

Jika hubungan kredit ini ditinjau dari segi bank, maka sudah sepantasnya bank akan selalu menuntut adanya jaminan atas kredit yang diberikan, dengan maksud untuk menghindarkan risiko apabila di kemudian hari debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Sebaliknya apabila ditinjau dari debiturnya, maka sudah tentu ada debitur yang memiliki jaminan dengan cukup, di lain pihak ada juga debitur yang mungkin tidak cukup mempunyai jaminan atau tidak mempunyai jaminan sama sekali.

c. **Perjanjian Kredit**

c.1 **Pengertian Perjanjian Kredit**

Istilah perjanjian sudah lazim dipergunakan dalam lalu lintas hidup masyarakat. Didalam berbagai literatur hukum ada beberapa pendapat yang memberikan pengertian mengenai perjanjian. Pendapat tersebut antara lain adalah:

Perjanjian sebagaimana dikemukakan oleh Budiono (2008:87) adalah “suatu peristiwa hukum yang hanya para pihak sajalah yang terikat pada perjanjian tersebut”. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang menyebutkan : “Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi (Syahmin Ak; 2010:1).

Dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan. Artinya perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya, dan dalam bentuknya mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu.

Pada umumnya, perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, sebagaimana dikemukakan oleh Richard Eddy (2010:45) bahwa Perjanjian dapat dibuat secara lisan, dan andaikan dibuat tertulis maka perjanjian bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan.

Peraturan yang berlaku sebagai perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Tentang Perikatan”. Dalam Buku Ketiga tersebut, ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat pada Bab Kedua. Perjanjian diatur di dalam Buku Ketiga KUH Perdata, karena Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Sedangkan sumber

perikatan yang lain adalah perikatan karena undang-undang (Supramono; 2009:163).

Menurut pasal 1 butir 3 Rancangan Undang-Undang tentang perkreditan perbankan bahwa :

Perjanjian kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara kreditur dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.

Pada penjelasan dari rancangan undang-undang tersebut disebutkan bahwa perkreditan perbankan mempunyai ciri-ciri bahwa perjanjian bersifat konsesual dan riil yang berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang hanya bersifat riil. Menurut doktrin, perjanjian kredit adalah perjanjian konsesual, yang berarti bahwa dengan adanya konsensus atau kesepakatan yang tercapai diantara para pihak maka terjadi perikatan antara para pihak dengan timbulnya akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi mereka atau perjanjian terjadi *ex nudo consensu*. Perjanjian utang piutang digolongkan pada perjanjian riil, dimana si peminjam adanya persetujuan yang tercapai diantara para pihak diperlukan penyerahan benda obyek dari perjanjian tersebut (Budiono; 2008:142).

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan

membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.

Mengenai pembakuan bentuk *draft* isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan dalam oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut :

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
- b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- c. Jangka waktu pembayaran kredit.
- d. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- e. Cara pembayaran kredit.
- f. Klausula jatuh tempo
- g. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- i. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitur.

c.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian disebut sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat-syarat yang dimaksudkan dalam pasal tersebut terdapat 4 (empat) macam, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal, keempat syarat itu harus terpenuhi seluruhnya.

1) Kata sepakat

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak saling dapat diterima satu sama lain. Kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan oleh masing-masing pihak. Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, berarti kedua pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.

2) Kecakapan

Yang dimaksud dengan kecakapan adalah kemampuan para pihak bertindak membuat perjanjian. Pada prinsipnya semua orang mampu membuat perjanjian karena para pihak bebas menentukan bentuk perjanjian secara lisan atau tertulis. Dalam KUH Perdata tidak menentukan orang yang cakap bertindak secara hukum, namun sebaliknya menentukan orang-orang yang tidak memiliki kecakapan. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang di bawah pengampuan.
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3) Hal tertentu

Syarat ketiga mengenai sahnya perjanjian adalah hal tertentu. Di sini yang dimaksudkan bahwa obyek perjanjian harus tertentu. Bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang, paling sedikit ditentukan tentang jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian

Dari ketentuan tersebut juga menunjukkan bahwa dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi objeknya, dengan tujuan supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat ketiga ini berakibat batal demi hukum. Oleh karena itu perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi).

4) Sebab yang halal

Untuk mengetahui syarat sebab yang halal, adalah dengan melihat dasar timbulnya sebuah perjanjian. Bagaimana sebuah perjanjian dapat terjadi. Apa yang menjadi latar belakan sampai

terjadinya perjanjian. Hal ini yang dimaksud oleh KUH Perdata, padahal yang sesungguhnya adalah perseolan itikad baik dalam membuat perjanjian.

Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian batal demi hukum. Untuk dapat menyatakan demikian diperlukan formalitas tertentu, yaitu dengan putusan pengadilan. Hal ini menyangkut kepercayaan, karena perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan berakibat semua orang menjadi percaya pada putusan tersebut.

Dalam pasal 1338 KUH Perdata menyatakan tentang akibat perjanjian yaitu :

Ayat (1) : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Ayat (2) : Perjanjian ini tidak dapat ditarik kembali, selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.

Ayat (3) : perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

c.3 Berakhirnya Perjanjian Kredit

Ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 KUH Perdata berlaku juga untuk perjanjian kredit.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka perjanjian kredit bank berakhir karena peristiwa-peristiwa berikut:

a. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib di bayar lunas oleh debitur.

b. Subrogasi

Subrogasi disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang.

c. Novasi

Pembaharuan hutang atau novasi di sini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus/berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

d. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksudkan adalah suatu keadaan di mana dua orang/pihak saling berutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut, sehingga perikatan hutang tersebut menjadi hapus.

2.2 Konsepsi Perjanjian Pemberian Kuasa

a. Pengertian Perjanjian Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa menurut Richard (2010:33) adalah suatu perjanjian dengan siapa seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Orang yang telah diberikan kuasa tersebut melakukan perbuatan hukum “atas nama” orang yang memberikan kuasa atau ia “mewakili” pemberi kuasa. Artinya, apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan pemberi kuasa, serta segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Atau kalau yang dilakuk itu membuat (menutup) suatu perjanjian maka pemberi kuasalah yang menjadi pihak dalam perjanjian itu.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata. Sedangkan mengenai kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus, baik di dalam KUH Perdata maupun di dalam Perundang-undangan lainnya, tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari Pemberian kuasa.

Pemberian kuasa atau *lastgeving* adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, demikian Pasal 1792 KUH Perdata. Sebenarnya *last* berarti beban dan kerancuan terjemahan kita liat, di antaranya di dalam Pasal 1793 KUH Perdata yang menerjemahkan *last* dengan “kuasa” dan “*last kan worden gegeven en aagenomen*” dengan “kuasa yang diberikan dan diterima.

Dari rumusan Pasal 1792 KUH-Perdata tersebut dapat kita liat adanya unsur-unsur pemberian kuasa :

- Persetujuan;

- Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan; dan
- Atas nama pemberi kuasa.

Dengan demikian, unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sah-nya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUH-Perdata) harus di penuhi.

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak, yaitu pada penerima kuasa. Pemberian kuasa pada mulanya adalah didasarkan pada hubungan persahabatan sehingga dilakukan secara cuma-cuma, kecuali diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1794 KUH Perdata). Dengan diperjanjikan upah, maka sifat perjanjian pemberian kuasa menjadi timbal balik, yaitu prestasi harus dilakukan oleh kedua belah pihak. Pada suatu pemberian kuasa tidak selalu diberikan kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa. Apabilah wewenang mewakili atau *volmacht* diberikan pula pada perjanjian pemberian kuasa, terjadilah suatu perwakilan yang terjadi karena perjanjian atau *contractuele vertegenwoordiging* (Budiono; 2008:415-416).

b. Macan atau jenis Pemberian Kuasa

Ada beberapa macam pemberian kuasa yang umum dikenal oleh masyarakat karena seringkali dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat.

Macam pemberian kuasa itu dapat ditinjau dari berbagai sebab, yaitu :

1. Dari sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat dibagi atas :
 - a. Pemberian kuasa umum, yaitu pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan pengurusan.

Misalnya untuk memindahkan benda atau untuk sesuatu perbuatan lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, harus dilakukan dengan kata-kata yang tegas.

- b. Pemberian kuasa khusus, yaitu pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Untuk melakukan perbuatan tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakuakn, misalnya untuk menjual rumah.

2. Dari pemberian kuasa itu diberikan, yaitu dengan demikian :

- a. Akta resmi

Pemberian kuasa yang diberikan dengan akta resmi adalah dinyatakan dalam Pasal 1171 ayat (2) K.U.H.Perdata yaitu pemberian kuasa untuk memasang hipotik harus dinyatakan/dilakukan dengan akta resmi yaitu dengan akta otentik didepan pejabat umum.

- b. Surat di bawah tangan

Pemberian kuasa yang diberikan dengan surat di bawah tangan adalah merupakan suatu persetujuan antara si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa agar ia (penerima kuasa) melakukan suatu perbuatan hukum, dan perintah tersebut diterima dengan baik oleh pihak ketiga yang terkait atas perbuatan hukum tersebut. Persetujuan ini dibuat dalam bentuk surat di bawah tangan (di atas kertas segel).

c. Surat biasa

Pemberi kuasa yang diberikan dengan cara surat biasa adalah surat yang dibuat tanpa di atas kertas segel.

d. Secara lisan

Yaitu surat kuasa dimana si pemberi kuasa memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa dengan cara ucapan-ucapan yang saling dimengerti oleh yang bersangkutan.

e. Secara diam-diam

Pemberian kuasa yang diberikan secara diam-diam menurut banyak para ahli hukum juga dibolehkan.

3. Dari cara bertindakya si penerima kuasa :

a. Si penerima kuasa bertindak atas namanya sendiri (Kuasa Langsung).

Hal ini dapat di lihat pada seorang komisioner yang bertindak seolah-olah perbuatan itu adalah untuk kepentingannya sendiri.

b. Si penerima kuasa bertindak atas nama orang lain (Kuasa Tidak

Langsung), yaitu si penerima kuasa bertindak dengan tidak menunjukkan siapa pemberi kuasa tersebut. Apabila si penerima kuasa ini menunjukkan pemberi kuasanya, maka si pemberi kuasa langsung bertanggung jawab pada tindakan si penerima kuasa tersebut.

Seperti telah dijelaskan diatas, menurut macam atau jenis pemberian kuasa dilihat dari sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat dibedakan

yaitu pemberian kuasa umum dan pemberian kuasa khusus. Adapun yang dimaksud dengan pemberian kuasa dijelaskan pada Pasal 1792 KUH-Perdata.

Ketentuan Pasal 1792 KUH-Perdata tersebut menunjukkan bahwa sifat pemberian kuasa tidak lain dan mewakilkan atau perwakilan (*Vertegenwoordiging*). Pemberian kuasa sebagai wakil, yang dibuat melalui persetujuan selalu disebut kuasa atau *volmacht*. Pada dasarnya kuasa inilah yang menjadi tujuan dari persetujuan pemberian kuasa tersebut yang kemudian dimasukkan sebagai klausul dalam suatu akta notariil (Prayono ; 2009).

Apabila perjanjian pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausul didalam suatu perjanjian pokok. Artinya apabila perjanjian pokoknya tidak sah atau batal demi hukum, maka klausul pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum, sebaliknya apabila perjanjian pokoknya sah, maka klausul pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum, dengan syarat klausul pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tetapi dalam hal ini jika klausul pemberian kuasa tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan, maka perjanjian pokoknya tetap sah, hanya klausul kuasanya yang tidak berkekuatan hukum.

c. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Berakhirnya pemberia kuasa diatur didalam Pasal 1813 sampai dengan pasal 1819 KUH-Perdata. Pasal 1813 KUH-Perdata menyebutkan 4 (empat) cara berakhirnya pemberian kuasa, yaitu :

1. Dengan ditariknya kembali kuasa oleh penerima kuasa.

2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa.
3. Dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa.
4. Dengan perkawinannya si perempuan yang memberi kuasa atau yang menerima kuasa.

Berakhirnya pemberian kuasa karena ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa, mengandung prinsip bahwa kuasa dapat ditarik setiap saat bila dikehendaki. Bahkan Pasal 1814 KUH-Perdata memberikan kemungkinan penarikan atau pencabutan kembali kuasa secara paksa, asalkan ada alasan untuk itu. Bila ternyata penerima kuasa tidak mau mengembalikan secara sukarela maka dapat dipaksa dengan peran hakim. Dalam hal meninggalnya pemberi kuasa dan si penerima kuasa tidak tahu akan hal itu, dan terus melakukan tugasnya selaku kuasa, maka perbuatannya itu tetap sah (Pasal 1818 ayat (1) KUH-Perdata). Tetapi jika yang meninggal dunia adalah si penerima kuasa mutlak, maka ahli waris dari si penerima kuasa harus memberitahukannya kepada pemberi kuasa dan sedapat mungkin melakukan tindakan-tindakan seperlunya untuk kepentingan pemberi kuasa.

Selain cara-cara berakhirnya pemberian kuasa seperti dalam Pasal 1813 KUH-Perdata, ternyata diluar cara tersebut masih terdapat cara lain, yaitu jika pemberian kuasa diadakan dengan jangka waktu tertentu, maka pemberian kuasa berakhir dengan lewatnya tenggang waktu tersebut. Cara lain yang mungkin terjadi adalah jika terpenuhinya syarat untuk itu (Prayono ; 2009).

2.3 Klausula Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian

Pengertian dari pada klausul, sebagaimana dikemukakan oleh Prayono (2009) adalah hal-hal yang pokok diperjanjikan dalam perjanjian tersebut yang tertuang sebagai klausul. Klausul ini sendiri, terakomodasi oleh Pasal-Pasal pada contoh akta-akta terlampir. Salah satu klausul adalah pemberian kuasa yang bersifat mutlak.

Sebelumnya perlu diketahui bahwa pemberian kuasa mutlak tidak diatur didalam KUH-Perdata kita, namun diakui didalam lalu lintas bisnis di masyarakat yang oleh beberapa putusan hakim dipandang sebagai penemuan hukum. Pemberian kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur Pasal 1338 KUH-Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dilandasi dengan itikat baik.

Dalam masalah ini, mengenai klausul pemberian kuasa mutlak. Seperti dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang dimaksud dengan “Kuasa Mutlak” adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

Pada praktiknya, jenis Surat Kuasa Mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah, sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah, Huruf c, konsideran Instruksi tersebut menyebutkan :

Maksud dari larangan tersebut, untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk “kuasa mutlak”. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penerbitan status dan penggunaan tanah (Habib Adjie; 2015:39-40).

Namun dalam hal ini, kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya. Akan tetapi timbul akibat dari Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini lebih dikenal sebagai dasar dan kebebasan membuat perjanjian/kebebasan berkontrak.

Sebagai contoh, bahwa dalam Surat Kuasa Memasang Hipotik yang sekarang disebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan bagian dan sebagai tindakan awal pengamanan/perlindungan bagi kreditur terhadap Surat Pengakuan Hutang yang dibuat, dicantumkan klausul tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, yang mana hal ini hanya bersifat sementara sampai hutangnya lunas.

BAB 3

HASI PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu produk bank dalam pembiayaan pembelian rumah dengan skema atau *plafon* pembiayaan 40 persen sampai dengan 90 persen dari harga rumah tersebut.

Kredit kepemilikan rumah adalah paket kredit yang dilaksanakan oleh Bank kepada masyarakat yang ingin membeli/mendapatkan rumah yang dibangun oleh *developer* (Perusahaan Pengembang) dengan cara kredit. Kredit kepemilikan rumah selanjutnya yang disingkat dengan KPR adalah kredit yang diberikan Bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah berikut tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

Supaya produk perumahannya cepat terjual, pengembang perumahan umumnya bekerja sama dengan bank guna mempermudah proses pengajuan KPR. Dengan demikian bank yang memberikan pembiayaan KPR menjadi salah satu pertimbangan saat hendak membeli rumah.

Menurut Andi Agus, Notaris/PPAT di Kabupaten Pangkep (wawancara tanggal 2 Februari 2016) menyatakan dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, maka demi keamanan dan terjaminnya hak-hak para pihak, maka dalam pelaksanaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) diperlukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Sebelum dilaksanakan akad kredit dalam proses pemberian kredit, maka terlebih dahulu harus disiapkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dan kuasa yang didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut mengandung Kuasa mutlak yaitu kuasa dari pihak Developer (pengembang) sebagai penjual kepada pembeli.

Mengenai kuasa mutlak dalam Perjanjian pengikatan jual beli, seperti telah diterangkan di atas berkaitan dengan dan/atau bersumber pada perjanjian pokok, yang dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat pada bagian *recital/premise*, misalnya diterangkan bahwa pihak pertama menerangkan dalam akta ini telah mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang menerangkan telah mengikatkan dirinya untuk membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama. Pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris, harus memperhatikan antara hak dan kewajiban antara kedua belah pihak (calon pembeli dan calon penjual), peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta memenuhi syarat-syarat dan pertimbangan-pertimbangan lain.

Kuasa dari pihak Developer (pengembang) sebagai penjual kepada pembeli tersebut dimaksud untuk menjamin hak-hak pembeli dan pihak perbankan sebagai pemberi kredit. Kuasa dimaksud dianggap satu-satunya cara yang legal menurut hukum dan dapat menjamin dalam rangka jual beli atas tanah dan bangunan yang pembeliannya lewat pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Maksudnya disini, manakala telah sampai pada waktunya (harga

tanah/bangunan telah dilunasi) sehingga pihak pertama (penjual) “telah menerima semua hak-haknya” akan tetapi lalai atau tidak dapat memenuhi kewajibannya membantu pihak kedua (pembeli) untuk pengurusan pembuatan Akta Jual Beli, demikian agar dapat dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, sehingga sertifikat dapat dibalik nama keatas nama pihak pembeli, maka dengan kuasa mutlak tersebut pihak pembeli dapat menghadap kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan bertindak dalam dua kapasitas, yaitu pertama bertindak sebagai pihak penjual dengan dasar akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan yang kedua sebagai pihak pembeli sendiri. Dimana sertifikat atas tanah/bangunan tersebut merupakan jaminan atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibeli oleh debitur dari Bank dengan pengikatan jaminan yang dibuat oleh Notaris/PPAT dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan kuasa pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2. Dengan kuasa mutlak yang ada dalam akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka berlangsungnya jual beli atas tanah dan bangunan yang dibeli lewat fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hak-hak pembeli dan perbankan menjadi terjamin. Oleh karena itu kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam kasus dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sah dan dapat dipergunakan demi terciptanya dan terjaminnya hak-hak para

pihak dan tidak bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang pelarangan Kuasa Mutlak dalam jual beli tanah.

3. Berdasarkan kuasa mutlak yang terdapat dalam akta perjanjian pengikatan Jual Beli dan kuasa dapat segera dilangsungkan pembuatan/penerbitan Akta Jual Beli tanpa harus tergantung sepenuhnya kepada pihak developer/pengembang sebagai pihak penjual.

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas dapat disimpulkan langkah-langkah dalam proses kredit pemilikan rumah (KPR) adalah sebagai berikut :

1. Penjual (developer) dengan calon pembeli/pembeli dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris – Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka dilakukan Akad Kredit antara Pihak Pembeli dan Pihak Perbankan sebagai pemberi fasilitas Kredit “Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”.
3. Dana yang dicairkan oleh perbankan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dipakai oleh pembeli tersebut yang merupakan Debitur dan perbankan untuk membayar tanah dan bangunan yang telah diperjanjikan lewat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
4. berdasarekan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) selanjutnya diterbitkan Akta Jual Beli.
5. Berdasarkan Akta Jual Beli diterbitkan Sertifikat Tanah/Bangunan atas nama pembeli (debitur)

6. Sertifikat dimaksud diserahkan kepada perbankan pemberi fasilitas kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai jaminan Kredit KPR tersebut setelah sebelumnya diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank ada tiga peristiwa hukum yang terjadi, ketiga peristiwa hukum tersebut antara lain yaitu: penandatanganan perjanjian jual beli, penandatanganan perjanjian kredit pemilikan rumah dan penandatanganan Surat kuasa hipotik sebagai pengikatan jaminan. Dalam surat kuasa hipotik yang sekarang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan bagian dan tindakan awal pengamana/perlindungan bagi kreditur terhadap Surat Pengakuan Hutang yang dibuat, dicantumkan klausul tidak dapat dicabut atau berakhir karena sebab apapun juga, yang mana hal ini hanya bersifat sementara samapai hutangnya lunas.

Dengan pencantuman klausul tidak dapat dicabut atau berakhir karena sebab apapun juga, dalam hal ini pemberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali itu tetap berhak untuk bertindak sendiri. Pemberi kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat dicabut kembali tidak berarti, bahwa pemberi kuasa tidak lagi berhak melakukan tindakan-tindakan yang berkenaan dengan objek yang dikuasakan, karena kuasa yang tidak bisa dicabut kembali adalah kuasa biasa dengan klausul “tidak dapat dicabut kembali”. Dalam mencantumkan klausul itu pemberi kuasa hanya

melepaskan haknya untuk mencabut kembali, dan tidak melepaskan haknya untuk bertindak sendiri.

Arti kuasa mutlak disebutkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah tanggal 6 Maret 1982 yang isinya suatu kuasa di dalam praktiknya berisi :

- a. Segala macam tindakan hukum antara lain menjual, menyewakan, meminjampekan, melakukan perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga untuk memamfaatkan tanah tersebut.
- b. Kata-kata tidak dapat dicabut.
- c. Substitusi.

Dari isi surat kuasa yang disebutkan, dapat dikatagorikan Surat Kuasa dimaksud merupakan Surat Kuasa Umum atau Surat Kuasa Mutlak, karena objeknya sangat luas. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Pada bagian kedua, menjelaskan pengertian mengenai Surat Kuasa Mutlak, yaitu :

- a. Kuasa Mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
- b. Kuasa Mutlak merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Walaupun pada prinsipnya penggunaan kuasa mutlak dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak (akta jual beli dll), namun ada juga kuasa mutlak yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 maupun Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan atau merupakan satu kesatuan dari perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan dirinya sendiri.

Pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diteruskan dengan dibuatnya akta jual beli di hadapan PPAT disertai dengan pengikatan jaminan oleh Notaris/PPAT dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan kuasa pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pada dasarnya dalam suatu Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), debitur tidak mempunyai rumah. Adapun perjanjian kredit tersebut dilakukan untuk memperoleh rumah, yang nantinya rumah tersebut menjadi jaminan kredit yang diajukan debitur. Dengan demikian pada saat debitur mengajukan kredit dan menandatangani Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), debitur belum mempunyai jaminan apapun.

Selanjutnya berdasarkan wawancara penulis dengan Notaris/PPAT Arminah Taliu, di Kabupaten Pangkep, (wawancara tanggal 1 Februari 2016) mengatakan bahwa :

“Dalam membuat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik yang dibuat dibawa tangan maupun di hadapan Notaris/PPAT terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama antara bank satu dengan bank yang lainnya, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, pengakuan utang, pengakuan utang dengan jaminan, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu dalam salah satu pasal perjanjian tersebut tercantum klausul yang berbunyi “Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh debitur dalam rangka Perjanjian Kredit merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam Pasal 1813 Kutab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan kredit lunas dan debitur mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan/atau janji-janji yang sifat dan/atau isinya serupa kepada pihak lain selain kepada Bank”.

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban dan kesusilaan. Azas kebebasan berkontrak yang menjadi dasar dibuatnya suatu perjanjian dibatasi oleh peraturan perundang-undangan, kepentingan umum, dan kesusilaan.

Dalam pasal 1338 ayat (3) menyebutkan “surat Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal-pasal hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakalah dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Mereka boleh menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian dan membuat aturan tersendiri bagi mereka, dan apabila mereka tidak mengatur mengenai soal tersebut, maka mereka dianggap tunduk kepada ketentuan yang telah diatur oleh undang-undang.

Kuasa mutlak sebagai suatu perjanjian juga terikat dan tunduk dengan hal tersebut di atas. Azas kebebasan berkontrak yang menjadi landasan pembuatan

kuasa mutlak, khususnya kuasa mutlak Notaris, harus tetap menjaga arti dan tujuan dari azas kebebasan berkontrak tersebut. Pemberian surat kuasa mutlak yang tidak didasarkan atas dasar itikad baik dapat diartikan bahwa kuasa mutlak tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Para pihak dalam membuat suatu perjanjian termasuk pemberian kuasa mutlak haruslah mempunyai itikad baik.

Unsur kepercayaan dalam suatu perjanjian kredit adalah mutlak diperlukan sehingga dalam penyaluran kreditnya bank dan pihak-pihak pemberi kredit lainnya diwajibkan agar memiliki keyakinan atas kembalinya kredit yang diberikan kepada debitur tersebut tepat waktu yang telah diperjanjikan, sehingga dengan adanya keyakinan tersebut pihak kreditur dalam hal ini akan merasa terlindungi hak-hanya untuk memperoleh kembali uang atau barang yang diberikan kepada kreditur tersebut.

Maksudnya disini, manakala perjanjian pokok terpenuhi dan pihak debitur tidak dapat melunasi utangnya tepat waktu sebagaimana dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan maka dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai pengikatan jaminan yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang merupakan kuasa pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Maka barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang.

3.2 Faktor-faktor yang mempengaruhi timbulnya kuasa mutlak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah

Dalam tinjauan secara singkat mengenai kuasa mutlak, perlu kiranya diuraikan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan pemberian kuasa (*lastgeving*) dan kuasa (*volmacht*).

Yang dimaksud dengan pemberian kuasa (*lastgeving*) dapat ditemukan dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu dalam buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819. Sedangkan kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus, baik dalam KUH Perdata tersebut maupun dalam ketentuan undang-undang lainnya, tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa (*lastgeving*).

Dalam melakukan sesuatu tindakan hukum penerima kuasa tidak selalu semata-mata untuk kepentingan pemberi kuasa, tetapi pemberian kuasa untuk kepentingan penerima kuasa sehingga dalam hal-hal tersebut justru kepentingan penerima kuasa tersebut merupakan tujuan dari pemberian kuasa tersebut, misalnya:

1. Suatu utang piutang di mana kepada bank diberikan sebagai jaminan hak atas tagihan debitur, yang untuk kepentingan mana debitur memberikan kuasa kepada bank untuk menagih piutang tersebut dan hasilnya dipergunakan dengan utang debitur.
2. Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata menyebutkan bahwa pemegang hipotik pertama diberi kuasa mutlak oleh pemberi hipotik untuk menjual persil yang dihipotikkan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Adapun dengan berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang Undang Hak Tanggungan), maka ketentuan Pasal 1178 KUH Perdata tersebut tidak berlaku lagi untuk jaminan berupa hak atas tanah dan bangunan.

Dalam hal hipotik, pemberi kuasa mutlak itu, selain ia diberikan sendiri kemungkinannya oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, perikemanusiaan atau ketertiban umum. Kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa (si berutang/debitur) memanglah harus mutlak, dalam arti tidak bisa ditarik kembali (setiap waktu) oleh si berutang. Sebab kalau tidak demikian akan kehilangan maksudnya untuk memberikan senjara kepada kreditur terhadap kelalaian dari debiturnya. Dalam hal itu sebenarnya si debitur dapat menghapuskan kuasa itu manakala ia menghendaki yaitu dengan jalan membayar hutangnya karena hipotik adalah suatu perjanjian *accessoir* (embel-embel) yang hapus pada saat perikatan pokoknya (hutangnya) hapus karena dilunasi.

Menurut Andi Agus, Notaris/PPAT di Kabupaten Pangkep. (wawancara tanggal 2 Februari 2016) Adapun faktor-faktor yang menjadi pertimbangan timbulnya Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) antar lain :

1. Demi terjaminnya hak-hak pihak pembeli dan perbankan.
2. Demi keadilan yang sifatnya mampu memberikan kepastian hukum tentang tujuan dari kredit pemilikan rumah (KPR).

3. Segi praktis demi pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR) dan segi kelancaran pelaksanaannya.
4. Dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di cantumkan kuasa mutlak sebab dikawatirkan timbulnya kejadian seperti berikut :

1. Apabila Akta Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tidak memuat kuasa mutlak, maka proses penerbitan Akta Jual Beli bisa saja terhambat, apabila pihak developer wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sehingga hak-hak pembeli dan perbankan menjadi tidak terjamin.
2. Apabila sebelum dilaksanakannya akad kredit KPR langsung dilakukan penerbitan Akta Jual Beli, maka hak-hak developer atas pembayaran tanah dan bangunan yang dijualnya menjadi tidak terjamin, karena bisa saja terjadi. Bahwa pada saat Akta Jual Beli sudah terbit, Pihak Pembeli menolak untuk melaksanakan Akad Kredit KPR.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank ada tiga peristiwa hukum yang terjadi, ketiga peristiwa hukum tersebut antara lain yaitu : penandatanganan perjanjian jual beli, penandatanganan perjanjian kredit pemilikan rumah dan penandatanganan surat kuasa hipotik sebagai pengikat jaminan. Dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli antara pihak developer dengan pembeli atau debitur yang mendapat fasilitas kredit untuk mencicil rumah dari Bank maka akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, yang sebelumnya telah

dituangkan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak. Dalam membicarakan bentuk perjanjian di sini tentu saja perjanjiannya berbentuk perjanjian kredit.

Dengan ditandatanganinya perjanjian kredit pemilikan Rumah (KPR) itu, maka pada saat itu juga telah terjadi kesepakatan yang mengikat antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yaitu pihak debitur dengan pihak Bank, dengan adanya kesepakatan antara pihak debitur dengan pihak bank di dalam kredit kepemilikan rumah tersebut, maka akan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum sehingga akan timbul hak dan kewajiban para pihak.

Kedua pihak yaitu pihak kreditur yaitu Bank dengan pihak debitur yaitu dalam hal ini adalah masyarakat konsumen, masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, yaitu :

- a. Bagi Bank berkewajiban memberikan kredit kepada debitur dan berhak menerima kembali pelunasan kredit yang dilepaskan.
- b. Bagi Debitur berkewajiban melunasi kredit tersebut dengan cara mengangsur kepada Bank tiap bulannya sampai batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian dan mentaati segala ketentuan-ketentuan yang telah dibuat oleh Bank. Sedangkan hak dari debitur yaitu berhak menerima kredit dan memiliki serta menempati rumah beserta tanahnya.

Adanya ketentuan hak dan kewajiban dari pihak debitur maka dengan sendirinya debitur harus melaksanakan tanggung jawab atas pelunasan kredit pemilikan rumah tersebut yaitu berkewajiban untuk melunasi angsuran tiap bulan secara rutin sampai batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian dalam hal ini

pihak debitur harus menjamin kelancaran dalam membayar angsuran tersebut, untuk itu debitur memberi jaminan berupa sertifikat dan surat-surat mengenai rumah kepada Bank sehingga konsekuensinya dari adanya perlindungan hukum ini adalah debitur berhak untuk menggunakan, menempati dan memiliki rumah beserta tanahnya (tanah dan bangunan rumah KPR) dan berkewajiban melunasi sisa pembayaran angsuran sampai selesai.

Di dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ketentuan yang harus dilaksanakan adalah pengikatan barang jaminan. Jaminan kredit yang ditentukan meliputi jaminan pokok berupa hak kebendaan atas rumah dan tanah yang dibeli oleh debitur serta jaminan tambahan berupa sejumlah uang atau barang tertentu akan ditetapkan kemudian oleh Bank. Jika jaminan pokok tidak lagi mencukupi untuk dijadikan jaminan kredit (Pasal 3 jo 4 perjanjian KPR Bank).

Jadi di samping Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pelaksanaan yuridis yang harus dilaksanakan yang tidak kalah pentingnya adalah pengikatan barang jaminan. Adapun kendala-kendala yang sering terjadi dalam kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut adalah terjadinya wanprestasi dari pihak debitur.

Untuk mengatasi masalah tersebut pihak bank selaku kreditur kemudian berupaya untuk mengadakan konfirmasi dan menghubungi debitur yang menunggak, baik menggunakan alamat pada saat memohon kredit maupun alamat rumah KPR yang wajib dihuni. Berkat upaya yang dilakukan oleh pihak bank, maka debitur yang menunggak dapat dihubungi dan mendapat surat Panggilan untuk

datang ke Kantor Cabang Bank yang bersangkutan, bertujuan untuk menyelesaikan masalah tunggakan tersebut secara musyawarah.

Sedangkan mengenai akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi, adalah dengan harus lebih dulu ditetapkan apakah seseorang debitur (berutang) melakukan wanprestasi atau lalai. Dalam hal ini, untuk menentukan seseorang melakukan wanprestasi, kriteria atau penilaian yang digunakan oleh Bank adalah apabila seorang debitur tidak membayar satu bulan saja maka telah dianggap wanprestasi.

Berdasarkan hasil kesimpulan yang diperoleh penulis dari wawancara tersebut di atas dapat disimpulkan cara mengatasi kendala-kendala apabila terjadi masalah wanprestasi, maka pihak Bank dapat melakukan cara-cara sebagai berikut :

1. Dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat

Dalam tahap ini pihak Bank menyurati kepada debitur yang wanprestasi untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat dan dengan penuh kekeluargaan. Dengan cara musyawarah ini dimungkinkan bilamana antara pihak-pihak yang berkepentingan kesemuanya hadir yaitu pihak debitur yang wanprestasi dan pihak Bank sebagai kreditur.

2. Dengan melalui BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara)

- a. Penyerahan Pengurusan Piutang

Pada tingkat pertama pengurusan piutang negara yang telah jatuh tempo dan belum dinyatakan macet diselesaikan oleh Bank sampai piutang tersebut dinyatakan sebagai piutang macet. Bilamana piutang sudah

dinyatakan macet yakni 21 bulan sejak piutang dikategorikan diragukan maka Bank wajib menyerahkan pengurusannya kepada PUPN.

b. Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N)

Berdasarkan hasil penelitian PUPN atas penyerahan piutang bilamana telah memenuhi persyaratan, maka Ketua PUPN menerbitkan Surat Penerimaan Piutang Negara (SP3N) dengan demikian pengurusan piutang negara beralih kepada PUPN dan penyelenggaraan pelaksanaan pengurusan piutang negara dilakukan oleh BUPLN.

c. Pernyataan Bersama

Berupa surat pengakuan barang dibuat dan ditandatangani oleh Ketua PUPN dan penanggung hutang dengan dinyatakan jumlah hutang yang wajib dibayar kepada negara paling lama 12 (dua belas) bulan.

d. Surat Paksa

Bilamana penanggung hutang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam pernyataan bersama, maka selanjutnya diterbitkan surat paksa untuk penagihan sekaligus.

e. Penyitaan Barang Jaminan

Bilamana surat paksa tidak dipenuhi oleh penanggung hutang maka selanjutnya dilakukan penyitaan atas barang jaminan/agunan kredit. Penyitaan ini dilakukan oleh juru sita berdasarkan surat perintah penyitaan Ketua PUPN.

f. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan

Ketua PUPN penerbitan surat perintah penjualan barang sitaan dan atas dasar surat Perintah penjualan ini BUPLN melalui Kantor Lelang Negara mengumumkan rencana pelelangan dalam surat kabar harian.

g. Pelelangan Barang Sitaan

Pelelangan barang sitaan dilaksanakan apabila penanggung hutang tidak menyelesaikan sisa hutangnya.

3. Melalui pengadilan

Bagi mereka yang merasa dirugikan oleh pihak lain dapat menuntut ganti kerugian yang ditujukan melalui pengadilan, disini apabila terjadi kasus tersebut maka pihak Bank dapat mengajukan kepengadilan dan harus melampirkan akta hipotik dan sita jaminan di dalam berkas perkara, tentu saja proses penyelesaian akan memakan waktu yang panjang dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah maka demi keamanan dan terjaminnya hak-hak para pihak, maka dalam pelaksanaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) diperlukan langkah-langka sebagai berikut : Sebelum dilaksanakan akad kredit dalam proses pemberian kredit, maka terlebih dahulu harus disiapkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dan kuasa yang didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut mengandung Kuasa mutlak yaitu kuasa dari pihak Depeloper (pengembang) sebagai penjual kepada pembeli.
2. Adapun faktor-faktor yang menjadi pertimbangan timbulnya kuasa mutlak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah seperti : Demi terjaminnya hak-hak pihak pembeli dan perbankan, Demi keadilan yang sifatnya mampu memberikan kepastian hukum tentang tujuan dari kredit pemilikan rumah (KPR), Segi praktis demi pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR) dan segi kelancaran pelaksanaannya, Dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

4.2 Saran

1. Demi kelancaran proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka penulis sarankan hendaknya masing-masing pihak baik itu pihak developer/pengembang, pihak debitur maupun pihak perbankan saling bertanggung jawab akan hak dan kewajibannya sebagaimana yang

dituangkan dalam perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga jangan sampai menimbulkan masalah-masalan yang tidak diinginkan bersama di kemudian hari.

2. Penulis juga sarankan supaya Pemerintah segerah membentuk peraturan-peraturan yang mengatur mengenai kuasa mutlak secara lebih terperinci karena sampai sekarang mengenai kuasa mutlak itu belum ada peraturan yang mengaturnya.



DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A. Manalu, 2006. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Edwyn Agung, 2008. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamond Indonesia. Tbs Cabang Semarang Pemuda*. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- Gatot Supramono, 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit*. PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Habib Adjie, 2015. *Kompilasi Perseolan Hukum Dalam Praktek Notaris dan PPAT (Kapita Seleka Notaris dan PPAT)*. Indonesia Notary Community, Makassar.
- Herlien Budiono, 2008. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Bahsan, 2015. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Prayoto, 2009. *Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- Richard Eddy. 2010. *Aspek Legal Properti – Teori, Contoh, dan Aplikasi*. CV. Andi Offset, Yogyakarta.
- Ronny Utami, 2007. *Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Notarill dalam Pengalihan Hak atas Tanah sebagai Suatu Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- Seno Sentoso, 2008. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi*. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- Supriady Amir & re!media Service. 2014. *Cara Muda Membeli Rumah Idaman Untuk Pasangan Muda*. CV. Andi Offset, Yogyakarta.

Syahmin AK. 2010. *Hukum Kontrak Internasional*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Yayan Sutiati, 2010. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah dan Rumah KPR Secara di Bawah Tangan*. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

b. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998. Tentang *Perbankan*.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan. Pustaka Mahardika, Yogyakarta.

c. Sumber Tambahan

(<http://alwesius.blogspot.co.id>, diakses 26 Januari 2016 .

<http://jurnal.judicialhal97.cog> (Read.Only), di akses 26 Januari 2016