

**TESIS**  
**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG DALAM AKTA**  
***PAYMENT GUARANTEE* TERKAIT PEMBERIAN FASILITAS**  
**KREDIT PEMILIKAN RUMAH**



**Disusun Oleh:**

**Gramiko Kaharap, S.H.**

**2020216310047**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET**  
**DAN TEKNOLOGI**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**2023**

## PENGESAHAN REVISI TESIS

Tanggung Jawab Pengembang dalam Akta Payment Guarantee Terkait Pemberian Fasilitas Kredit  
Pemilikan Rumah

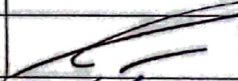

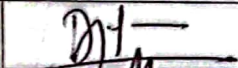


disusun oleh

Nama : Gramiko Kaharap, S.H

NIM : 2020216310047

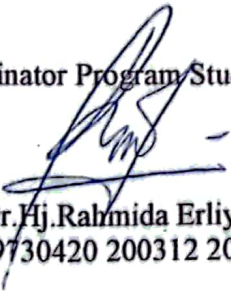
Telah dipertahankan di depan dewan Penguji  
Pada Tanggal:

### Susunan Penguji

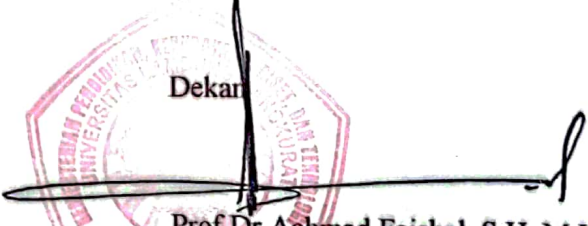
No	Nama	JABATAN	Tanda Tangan
1	Prof.Dr.Abdul Halim Barkatullah, S.H.,M.Hum	Ketua Penguji	
2	Prof.Dr.H.Rachmadi Usman, S.H.,M.H	Sekretaris	
3	Prof.Dr.Diana Haiti, S.H.,M.H.	Anggota	
4	Prof.Dr.Mulyani Zuleaha,S.H.,M.H	Anggota	
5	Dr.Hj.Nurunnisa S.H.,M.H	Anggota	

### Mengetahui

Koordinator Program Studi Kenotariatan

  
Prof.Dr.Hj.Rahmida Erliyani, S.H.,M.H  
NIP.19730420 200312 2002

Dekan

  
Prof.Dr.Achmad Faishal, S.H.,M.H  
NIP.197506152003121001

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Gramiko Kaharap, S.H

NIM : 2020216310047

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Lambung Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG DALAM AKTA  
*PAYMENT GUARANTEE* TERKAIT PEMBERIAN  
FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 3 Juni 2023

Yang membuat Pernyataan



Gramiko Kaharap, S.H.

## RINGKASAN

### TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG DALAM AKTA *PAYMENT GUARANTEE* TERKAIT PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Oleh:

**Gramiko Kaharap,<sup>1</sup> Abdul Halim Barkatullah,<sup>2</sup> Rachmadi Usman<sup>3</sup>**

**Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 104 Halaman**

Perjanjian kerjasama *Payment Guarantee* adalah penjaminan yang lahir dari sistem terbuka hukum perjanjian yang dianut Buku III KUHPerdara yang pada pelaksanaannya merupakan perjanjian di bawah tangan antara bank dan pengembang (developer). Dalam perjanjian ini bank mewajibkan pengembang (developer) untuk menjamin pembayaran unit KPR apabila debitur wanprestasi/kabur dan tidak diketahui keberadaannya sebelum adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Klausula-klausula yang lebih menekankan kewajiban dan melepaskan hak-hak pengembang (developer) menimbulkan ketidakseimbangan hukum terhadap pengembang (developer).

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengkaji apakah hubungan hukum antara pihak pengembang (developer), bank, dan debitur/konsumen dalam perjanjian *Payment Guarantee* sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dan apa akibat hukum bagi pengembang (developer) dalam kedudukannya sebagai penjual dalam akta jaminan *Payment Guarantee*. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu penelitian terhadap aturan hukum dengan cara meneliti bahan pustaka yang membahas tentang konsep perjanjian, asas-asas hukum serta implementasi keseimbangan hukum dan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga/pengembang (developer). Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku-buku, dan literatur lainnya, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum, dan media Internet. Bahan-bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui studi kepustakaan yang kemudian dianalisis dengan logika deduktif dan melakukan penafsiran terhadap undang-undang, untuk kemudian ditarik kesimpulan dari hasil analisis tersebut. Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Hubungan hukum antara bank dan debitur adalah perjanjian kredit dan pembebanan hak tanggungan seperti SKMHT atau APHT. Sedangkan hubungan hukum antara developer dan debitur adalah perjanjian jual beli tanah dan bangunan, sehingga antara bank, developer dan debitur tidak pernah terikat dalam satu perjanjian yang sama, padahal ketiganya memiliki kepentingan yang tidak terpisahkan dalam skema fasilitas KPR. Dalam praktik perjanjian kerjasama ini walaupun sudah sesuai dengan hukum yang berlaku, namun penjaminan atas hutang piutang debitur wanprestasi oleh pihak ketiga terdapat keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak tidak bebas dalam menentukan kehendaknya dan dapat juga ditafsirkan terdapat penyalahgunaan keadaan/kesempatan ataupun penyalahgunaan kekuasaan ekonomis yang berlandung di belakang prinsip *prudential banking* oleh bank kepada pengembang (developer).

---

<sup>1</sup> 2020216310047

<sup>2</sup> Pembimbing Utama

<sup>3</sup> Pembimbing Pendamping

2. Akibat hukum ketidakseimbangan kedudukan dalam perjanjian kerjasama *Payment Guarantee* belum dapat mengakomodir kepentingan bank dan developer secara berimbang karena perjanjian kerjasama yang dibuat oleh bank berbentuk baku dan sepihak sehingga developer tidak dapat membuat atau mengubah kesepakatan yang telah tertuang dalam perjanjian tersebut atau bahkan terlihat dalam perumusan perjanjiannya. Pada Pasal 9 ayat 5 perjanjian kerjasama *Payment Guarantee* yang turut terlampir dalam tesis ini, terdapat klausula-klausula tidak seimbang dan dapat merugikan pihak developer. *Payment Guarantee* memiliki kelemahan dalam hal pembuktian, karena dibuat di bawah tangan sehingga harus didampingi dengan alat pembuktian lain dan bukan merupakan alat bukti yang sempurna seperti akta Notariil. Kekuatan pembuktiannya hanya sebatas kepada bukti petunjuk yang harus didukung oleh bukti lain yang dapat berupa surat permohonan, formulir penilaian agunan yang ditandatangani debitur dan lain sebagainya yang berkaitan dengan kredit yang diperoleh dari debitur dalam perjanjian fasilitas KPR. Sehingga jika debitur wanprestasi tidak diketahui dimana keberadaannya maka akan susah untuk mengumpulkan bukti pendukungnya.

**DEVELOPER'S RESPONSIBILITY IN DEED OF PAYMENT  
GUARANTEE RELATED TO GRANTING OF HOUSE  
OWNERSHIP LOAN FACILITY**

**By:**

**Gramiko Kaharap,<sup>1</sup> Abdul Halim Barkatullah,<sup>2</sup> Rachmadi Usman<sup>3</sup>**

**Master of Notarial Studies, Lambung Mangkurat University**

**ABSTRACT**

*Keywords: Developer, Bank, Payment Guarantee*

This research aims at analyzing in depth whether the legal relationship between developer, bank and the debtor in the Payment Guarantee Agreement is in conformity with the prevailing law and what are the legal consequences for the developer in his position as a seller in the deed payment guarantee agreement. Type of in this research is normative legal research which is carried out by using statutory approach and a conceptual approach, the characteristic of this research is analytical prescriptive, and the research data is the form of primary and secondary legal resources. Method of data collection is carried out using documentary study techniques, while the analysis is carried out with deductive logic and by conducting interpretation of the legislation. Based on the results of this research, it can be concluded that firstly, the concept of the Payment Guarantee cooperation agreement is actually a debtor's guarantee by the developer to the bank, where there is under influence (*misbruik van om stadigheden*) or an abuse of economic power that takes cover behind the principle of prudential banking by the bank to the developer which causes disproportionality of law. Secondly, regarding the legal consequences of an imbalance of position in the Payment Guarantee cooperation agreement, there are clauses that are unbalanced and detrimental to the developer as stated in Article 9 paragraph (5) of the cooperation agreement, as well as the evidencing power is weak because the agreement constitutes unauthentic agreement.

---

<sup>1</sup> Student number: 2020216310047

<sup>2</sup> Supervisor

<sup>3</sup> Co-supervisor

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuha Yang Maha Esa atas kasih, anugerah dan berkat-Nya yang selalu menyertai, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul: **TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG DALAM AKTA *PAYMENT GUARANTEE* TERKAIT PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada Bapak **Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan Bapak **Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag.,S.H.,M.Hum**, selaku Pembimbing Utama juga kepada Bapak **Dr.H.Rachmadi Usman, S.H.,M.H** selaku Pembimbing Pendamping, atas kesabaran dan kesediaan Beliau untuk selalu memberikan waktu, bimbingan, pemikiran, dan masukan yang sangat berharga dan berguna kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Tersusunya tesis ini juga tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak, terutama Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Hj.Rahmida Erliyani, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
2. Ibu Dr. Diana Haiti, S.H., M.H, selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
3. Ibu Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H, selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
4. Ibu Dr. Hj. Nurunnisa, S.H., M.H, selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan, Tata Usaha dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin terurama Bapak M. Mirwan Noordin. S.E., M. Rizky Anugerah, Hengky A, yang selalu membantu Penulis dengan sabar selama perkuliahan dari awal hingga akhir.

7. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2020 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu Penulis.
8. Juga orang-orang terdekat dan terkasih yang sangat membantu dan mendukung penyelesaian Tesis ini

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, Penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbesit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Palangka Raya, 3 Juni 2023



Gramiko Kaharap, S.H



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN JUDUL DALAM	
HALAMAN PENGESAHAN	
RINGKASAN	
ABSTRAK	
HALAMAN PERSEMBAHAN	
UCAPAN TERIMA KASIH	
DAFTAR ISI	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Keaslian Penelitian .....	11
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	13
E. Manfaat Penelitian.....	13
F. Tinjauan Pustaka .....	14
1. Tinjauan Konseptual .....	14
2. Tinjauan Teoritik .....	25
G. Metode Penelitian.....	30
1. Jenis Penelitian .....	30
2. Tipe Penelitian .....	31
3. Sifat Penelitian .....	31
4. Pendekatan Penelitian .....	32
5. Jenis Bahan Hukum .....	33
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	34
7. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum .....	34
H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan .....	35

BAB II	HUBUNGAN HUKUM ANTARA PIHAK PENGEMBANG (DEVELOPER), BANK, DAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN PAYMENT GUARANTEE	
A.	Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	36
1.	Penerapan Perjanjian <i>Payment Guarantee</i> .....	36
2.	Kewajiban Developer Merupakan Penanggungungan.....	40
3.	Obyek Perjanjian Berbeda Dengan <i>Borgtocht</i> .....	44
B.	Objek <i>Payment Guarantee</i> .....	49
1.	Prestasi Developer merupakan Wanprestasi Debitur.....	49
2.	Pemenuhan Prestasi oleh Developer.....	54
3.	Penjaminan atas Perjanjian Sepihak.....	58
C.	Kedudukan Pihak Ketiga (Developer) Tidak Menggantikan Posisi Kreditur (Bank).....	64
BAB III	AKIBAT HUKUM DARI PERJANJIAN <i>PAYMENT GUARANTEE</i> BAGI PENGEMBANG (DEVELOPER) DALAM KEDUDUKANNYA SEBAGAI PENJUAL	
A.	Ketidakseimbangan Hak dan Kewajiban.....	66
1.	Kewajiban Developer.....	66
2.	Asas Keseimbangan bagi Para Pihak Dalam Perjanjian.....	69
3.	Perjanjian Bersifat <i>Overmacht</i> .....	71
B.	Terhapusnya Hak Developer Sebagai Penjual.....	81
C.	Beralihnya Kedudukan Developer.....	84
D.	Implikasi <i>Payment Guarantee</i> Terhadap Tanggung Jawab Developer.....	87
BAB IV	PENUTUP	
A.	Kesimpulan.....	91
B.	Saran.....	92
	DAFTAR PUSTAKA	