

SKRIPSI

**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI (PPJB) DIBUAT DI BAWAH TANGAN SEBAGAI
JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**



Oleh:

**NURAZIZAH TRI SALSABILA
040 2018 0273**

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB) DIBUAT DIBAWAH TANGAN SEBAGAI JAMINAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH

SKRIPSI

Diajukan Dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana Bagian Hukum
Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

OLEH:

NURAZIZAH TRI SALSABILA
04020180273

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Nurazizah Tri Salsabila
NIM : 04020180273
Bagian : Hukum Perdata
Nomor Penetapan Dekan : Nomor 0183/H.05/FH-UMI/II/2022
Judul Skripsi : **Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan
Jual Beli (PPJB) dibuat Dibawah Tangan
Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan
Rumah**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi

Makassar, 12 Oktober 2022

Komisi Pembimbing,

Pembimbing I



Dr. Hasbuddin Khalid, SH.,MH

NIPs. 104860193

Pembimbing II



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH

NIPs. 104101111

Mengetahui,

Ketua Bagian Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : Nurazizah Tri Salsabila
NIM : 04020180273
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dibuat Dibawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : 11 Oktober 2022

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.

PENGESAHAN SKRIPSI

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DIBUAT DIBAWAH
TANGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

Disusun dan diajukan oleh:

NURAZIZAH TRI SALSABILA

04020180273

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi

Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muslim Indonesia

Pada 18 Oktober 2022

Dan dinyatakan diterima

Makassar, 18 Oktober 2022

Panitia Ujian

Ketua



Dr. Hasbuddin Khalid, SH., MH
NIP: 104860193

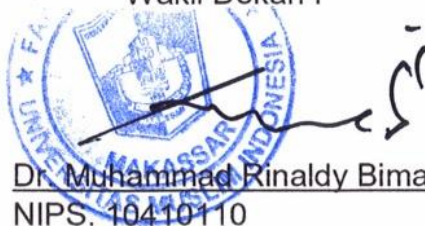
Anggota



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH
NIP: 104101111

An. Dekan

Wakil Dekan I



Dr. Muhammad Rinaldy Bima, SH., MH.
NIPS. 104101110

PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa Skripsi dibawah ini:

Judul Skripsi : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dibuat
Dibawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit
Pemilikan Rumah

Nama Mahasiswa : Nurazizah Tri Salsabila

NIM : 04020180273

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar penetapan Dekan : Nomor 0183/H.05/FH-UMI/II/2022

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan

LULUS oleh:

1. **Dr. Hasbuddi Khalid, SH., MH**
Pembimbing I

(.....)

2. **Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH**
Pembimbing II

(.....)

3. **Dr. Muhammad Ilyas, SH., MH**
Penguji I

(.....)

4. **Dr. Muhammad Rinaldy Bima, SH., MH**
Penguji II

(.....)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Nurazizah Tri Salsabila

Nomor Induk Mahasiswa : 04020180273

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi/Penelitian : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dibuat
Dibawah Tangan Sebagai Janiminan Kreadit
Pemilikan Rumah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 18 Oktober 2022

Penulis



Nurazizah Tri Salsabila

KATA PENGANTAR



Assalamua'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala limpahan karunia, rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah”** sebagai salah satu persyaratan akademik yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

Selama penyusunan skripsi ini, penulis menyadari keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki sehingga skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya dukungan berupa pengarahan, bimbingan, dan kerja sama semua pihak yang telah turut membantu dalam proses menyelesaikan skripsi ini.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada Ayahanda Dr. Ir. Mahir S. Gani, M.Si dan Ibunda (Almh) Dr. Ir. St Hidayah Triana, M.Si. Terima kasih atas kesabaran, pengorbanan, kasih sayang, doa, dan mengarahkan segala usaha nya dengan harapan demi kesuksesan studi penulis. Beserta Saudara/i penulis Muh. Badrul Mashar Wahyudyanza, S.Si.Kom, Nuraisyah Dwi Purnamasari, A.Md.M dan Imam Taufiq Aprimanto. Terima kasih atas dukungan yang terus diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan dan umur yang panjang serta perlindungan-Nya.

Dalam penyusunan skripsi ini. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak,

dalam kesempatan ini penulis menghaturkan banyak terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Basri Modding, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia dan beserta jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia dan beserta jajarannya.
3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H. selaku ketua bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan, dan fasilitas kepada penulis selama mengikuti pendidikan program Sarjana.
4. Bapak Dr. Hasbuddin Khalid, S.H., M.H dan Ibu Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H selaku Ketua dan Anggota Pembimbing yang memberikan bimbingan, dengan keseriusan, kecermatan, dan kebijakan dalam memberi petunjuk-petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis.
5. Bapak Dr. Muhammad Ilyas, S.H., MH dan Bapak Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H selaku Penilai I dan Penilai II yang memberikan masukan dan saran pada ujian Seminar Proposal sampai Ujian Skripsi.
6. Bapak Dandi, S.E dan Bapak Muhammad Fadli, S.H selaku Staf pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Makassar
7. Kakak-kakak, teman-teman, dan adik-adik Unit Kegiatan Mahasiswa Paduan Suara Mahasiswa Universitas Muslim Indonesia yang selalu memberikan memotivasi penulis agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Tetangga penulis Husnul Khatima, Adzkia Kamila Tolinggi, Fahra Yunus Guzasiah, Husnul Chotimah, Andi Adella Agusti Azzahra, dan Fytha Wijayanti yang selalu mendengarkan keluhan penulis.
9. Teman-teman Seperjuangan penulis Yunita Melinda, Anastasya Putri Cahyani, Nur Faidah Putri, dan Aulia Zhafirah, SH yang selalu

membantu penulis sehingga skripsi ini dapat disusun dengan baik dan lancar.

Di akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan, hal ini disebabkan karena keterbatasan dan kemampuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu, segala bentuk kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan yang membangun agar penulisan selanjutnya dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, Oktober 2022

Penulis

Nurazizah Tri Salsabila

ABSTRAK

Nurazizah Tri Salsabila. 04020180273: “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah”. dibawah bimbingan (Hasbuddin Khalid) sebagai Ketua Pembimbing dan (Andi Risma) sebagai Anggota Pembimbing

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengidentifikasi kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan yang diberikan developer sebagai jaminan kredit pemilikan rumah dan menganalisis perlindungan hukum terhadap Bank terkait dengan jaminan yang masih berupa perjanjian pengikatan jual beli.

Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji kekuatan hukum perjanjian jual beli dibuat di bawah tangan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah. Teknik pengumpulan data adalah wawancara dan studi pustaka.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa 1. PPJB di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum jika dijadikan sebagai jaminan kredit kepemilikan rumah. Berdasarkan sifat obligatoir dari PPJB, maka PPJB belum menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah sehingga apabila debitor wanprestasi, PPJB tidak dapat dieksekusi seperti jaminan dengan hak tanggungan. Hal ini dapat merugikan Bank sebagai Kreditor Konkuren 2. Terdapat berbagai upaya yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam memberikan kredit berdasarkan jaminan PPJB di bawah tangan. Adapun upaya perlindungan hukum yang diterapkan dalam perjanjian kerja sama dengan developer, bank menerapkan sistem pemberian kredit melalui KPR *Primary* dan mengadakan perjanjian *buy back guarantee* dengan developer. Selain itu, upaya perlindungan hukum yang diterapkan dengan perjanjian kredit dengan debitor, bank menerapkan analisis berdasarkan 5C *Principles* serta meminta jaminan perorangan (*personal guarantee* atau *corporate guarantee*) sebagai jaminan tambahan.

Rekomendasi Penelitian ini adalah diharapkan masyarakat mengetahui dan memahami resiko fasilitas KPR dengan menerima PPJB dibawah tangan yang dibuat oleh developer sehingga menghindari timbulnya masalah wanprestasi atau konflik dalam pelaksanaannya.

Kata Kunci: Perjanjian, Pemilikan, Akta.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	12
1. Pengertian Perjanjian	12
2. Syarat Sahnya Perjanjian	13
3. Unsur-unsur Perjanjian.....	13
4. Asas-asas Perjanjian	14
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit.....	18
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	18
2. Bentuk Perjanjian Kredit.....	19
a. Perjanjian Kredit Dibawah Tangan.....	20
b. Perjanjian Kredit Notaril (Otentik)	22
3. Prinsip-prinsip Perjanjian Kredit	22
C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	29
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	29
2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	31

3. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli	32
D. Hukum Jaminan	35
E. Kredit Pemilikan Rumah	37
BAB III METODE PENELITIAN.....	40
A. Tipe Penelitian.....	40
B. Lokasi Penelitian	40
C. Populasi dan Sample.....	40
D. Jenis dan Sumber Data	41
E. Teknik Pengumpulan Data	42
F. Teknik Analisis Data	42
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	43
A. Kekutan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	
Dibawah Tangan	43
1. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di Bawah Tangan.....	43
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dijadikan Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	43
B. Upaya Hukum yang dilakukan oleh Bank untuk mendapat perlindungan hukum atas perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah.....	54
BAB V PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	63
LAMPIRAN.....	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri dan produktif. Perumahan adalah kumpulan sebagai bagian dari permukiman maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹

Perkembangan perekonomian dan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk sangat mempengaruhi pembentukan watak dan kepribadian dalam kehidupan bermasyarakat. Hal tersebut tidak dapat lepas dari kebutuhan akan hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain, dan mereka wujudkan dalam bentuk perjanjian, salah satunya yang terjadi di masyarakat adalah jual beli.

Di tegaskan dalam Al-Quran tentang Jual Beli. Sebagaimana dalam firman Allah QS. Al Baqarah Ayat 275:

﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ﴾ (٢٧٥)

Terjemahan:

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

¹ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman.

Hubungan antar anggota masyarakat ini tumbuh dan berkembang sesuai dengan perkembangan ekonomi, hal tersebut diakibatkan semua kebutuhan yang ada di dalam masyarakat mempunyai nilai ekonomis dan juga oleh anggota masyarakat yang berusaha dalam bidang bisnis, terutama perkembangan masyarakat yang membutuhkan perumahan sebagai tempat berlindung.

Penyediaan kebutuhan perumahan merupakan tanggung jawab pemerintah. Hal ini sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.² Namun dengan keterbatasan Pemerintah dalam hal pengelolaan, pemerintah memberikan peluang bagi pengembang untuk membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan. Dalam pelaksanaan atau penyedia perumahan oleh pengembang harus berpedoman kepada kebijakan umum perumahan yang diarahkan pemerintah yang bertujuan untuk :

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
2. Mewujudkan perumahan dan pemukiman yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata guna tanah dan pola tata ruang kota yang berdaya guna dan berhasil guna.

² Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke – 4.

Seiring dengan perkembangan perekonomian, bisnis pembangunan lahan pemukiman juga mengalami perkembangan sangat pesat. Hal ini dapat dilihat dari transaksi yang ada di masyarakat, dan perkembangan bisnis properti yang membuktikan banyak terdapat pengembang yang berlomba-lomba melakukan pembangunan di segala bidang di Indonesia, demikian juga bank yang memberikan kepercayaan dan kemudahan-kemudahan antara sesama rekan dalam menyalurkan kredit kepemilikan rumah.

Keadaan di mana kebutuhan atas perumahan yang tinggi, harus didukung dengan perangkat hukum yang melandasi agar pemilikan rumah yang hanya sebuah hubungan bisnis menjadi hubungan hukum. Dalam hal ini perjanjian akan memegang peran yang sangat penting untuk para pihak. Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan pemilikan perumahan ini adalah perbuatan hukum mengenai jual beli.

Dalam masyarakat, jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian jual beli karena jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual. Maksudnya adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.

Namun, dalam kenyataannya tidak setiap jual beli ini dilangsungkan secara tunai, salah satunya adalah jual beli terhadap perumahan yang mencakup jual beli rumah beserta tanahnya. Sebagaimana yang diketahui objek jual beli berupa hak atas tanah dan

bangunan termasuk objek perjanjian, dan setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah secara khusus terikat dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Jual beli yang dilakukan tidak secara tunai inilah dalam praktiknya melahirkan suatu perjanjian pendahuluan atau yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Lahirnya PPJB didasari oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan menekankan pada perkataan “Semua” maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja, dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang.³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak.⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian yang merupakan suatu terobosan hukum di mana isinya sudah mengatur

3 Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, Hlm. 14.

⁴ Herlien Budiono. (2016). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm. 270.

tentang jual beli tanah/bangunan namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak tetapi tidak melibatkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah karena sifatnya non otentik. Hal ini menyebabkan perjanjian pengikatan jual beli tidak mengikat tanah sebagai objek perjanjian dan tentu tidak menyebabkan terjadinya peralihan kepemilikan, di mana PPJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Jual Beli.

Dikatakan demikian, karena kedudukan PPJB hanya kesepakatan awal para pihak yang dituangkan secara tertulis sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli, sebab terdapat beberapa hal tertentu yang menyebabkan perjanjian jual beli belum dapat dilaksanakan, seperti pembayaran harga belum lunas, bangunan tanah yang masih berada dalam jaminan bank, sertifikat yang masih dalam proses balik nama maupun proses pemecahan/*splitsing* di Badan Pertanahan Nasional (BPN), pajak belum lunas dan sebab lainnya sehingga Jual Beli belum dilaksanakan, yaitu Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik.

Pelaksanaan pembuatan PPJB atas jual beli tanah dan/atau bangunan diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (yang disingkat PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019). Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PPJB menentukan bahwa :

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta Notaris.

Berdasarkan pengertian di atas, menunjukkan bahwa salah satu syarat pembuatan PPJB adalah wajib dinyatakan dalam akta Notaris.

Namun, di dalam pembuatan PPJB dalam praktiknya di lapangan, ditemukan bahwa tidak jarang developer mengadakan PPJB dengan calon pembeli dalam bentuk PPJB di bawah tangan sebagai pengikatan pendahuluan yang memuat beberapa kesepakatan, di mana PPJB akan dilanjutkan pada proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika bangunan telah selesai didirikan dan diserahkan kepada Konsumen.⁵ Mengingat bentuk PPJB bentuknya bebas sebagaimana dikemukakan, maka dalam transaksi jual beli tanah

⁵ T. Baswedan. Jurnal : Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang dibuat Dihadapan Notaris. Hlm. 11-12. Diakses dalam <https://media.neliti.com/media/publications/140061D-kajianyuridis-pembatalan-akta-pengikatan-jual-beli-pjb-tanah-yang-dibuatdihada.pdf> pada hari Rabu tanggal 16 February 2022

dan bangunan banyak pihak perusahaan pengembang (*developer*) menerapkan surat PPJB yang dibuat secara baku (*standard contract*), dijadikan jaminan pada perjanjian kredit pemilikan rumah.⁶

Kontrak baku (*standard contract*) adalah suatu kontrak yang berisikan sejumlah klausula yang telah disusun secara mendetail dan saksama oleh salah satu pihak. Perjanjian baku diperkirakan juga karena dipengaruhi oleh banyaknya perusahaan yang melakukan rasionalisasi. Penggunaan klausula baku dalam perjanjian baku mempunyai beberapa keuntungan praktis, seperti mengurangi perundingan yang bertele-tele, lupa mengatur beberapa hal dan penghematan biaya.⁷

Di dalam perjanjian baku, hampir semua pihak lawan tidak diberikan kesempatan untuk mengadakan "*Real Bargaining*" dengan developer. User tidak mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasannya dalam menambahkan dan mengubah atau menentukan klausula-klausula isi perjanjian.⁸ Keadaan tersebut digunakan dalam transaksi pembuatan PPJB oleh perusahaan pengembang (*developer*), di mana user hanya perlu menyetujui isinya saja, selain itu PPJB dibuat tidak dihadapan Notaris.

Sebagai konsekuensi hukum dengan diadakannya PPJB di bawah tangan dengan bentuk *standard contract* antara developer dengan user menjadikan perjanjian yang di adakan tergolong sebagai

⁶ Sriyono. (2009). *Tesis : Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada PT. Bukit Sentul City Di Bogor*. Universitas Diponegoro, Semarang, Hlm. 1-16.

⁷ Herlian Budiono. *Op.cit.* Hlm. 134-135.

⁸ *Ibid.* Hlm. 136.

perjanjian di bawah tangan karena pada umumnya PPJB dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan peran Notaris sebagai pejabat yang berwenang.

Adapun yang dimaksud dengan perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang seperti Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu.⁹ Meskipun di dalam Undang-Undang tidak ada satu pun ketentuan yang mengharuskan PPJB dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang, tetapi dalam praktik banyaknya PPJB yang digunakan sebagai dasar untuk mengambil kredit kepemilikan rumah pada lembaga perbankan.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa agunan atau jaminan kredit hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit bersangkutan, artinya dalam kredit pemilikan rumah yang jadi jaminannya tanah atau bangunan terkait, diketahui bahwa agunan atau jaminan kredit hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit bersangkutan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh pengembang secara di bawah tangan dengan klausula standar/baku dapat

⁹ Ahmadi Miru, (2014). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hlm. 15

menimbulkan terjadi risiko wanprestasi antara pengembang itu sendiri dengan bank maupun dengan konsumen karena perjanjian pengikatan jual beli sebagai jaminan kredit pemilikan rumah tidak punya dasar hukum

yang kuat. Bagi pembeli rentan mengalami masalah apabila tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan keadaan tersebut tentunya akan menjadi permasalahan mengenai kekuatan hukum PPJB di bawah tangan yang diberikan pengembang (*developer*) sebagai jaminan kredit pemilikan rumah, disamping dapat menimbulkan permasalahan terkait perlindungan hukum pada Bank terhadap jaminan yang masih berupa PPJB apabila terjadi sengketa mengingat keberadaan dan kekuatan hukum PPJB sampai sekarang masih sering dipertanyakan di dalam jual beli rumah/tanah.

Perbedaan-perbedaan kepentingan tersebut menjadi suatu persoalan yang sering terjadi antara para pihak dalam pelaksanaan bisnis properti, menyadari rentannya perlindungan hukum terhadap bank dalam dinamika bisnis properti dan berdasarkan atas kepercayaan terhadap developer dengan mengambil risiko memberikan fasilitas kredit berupa kredit pemilikan rumah kepada konsumen hanya dengan menerima perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di bawah tangan yang

dibuat oleh pengembang (*developer*) sebagai jaminan pengganti sertifikat yang sedang diproses.

Berdasarkan pemaparan di atas maka penulis tertarik untuk meneliti **“Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan memiliki kekuatan hukum apabila dijadikan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah?
2. Apakah upaya hukum yang dilakukan oleh Bank untuk mendapat perlindungan hukum atas perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan memiliki kekuatan hukum apabila dijadikan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah.
2. Untuk menganalisis upaya hukum yang dilakukan oleh Bank untuk mendapat perlindungan hukum atas perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu pengetahuan hukum khususnya bidang hukum perjanjian.

2. Manfaat Praktik

- a. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan sehingga menghindari timbulnya permasalahan atau konflik dalam pelaksanaannya.
- b. Bagi para akademis, semoga penelitian ini dapat menjadi acuan bagi para peneliti lebih lanjut terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan oleh pengembang (*developer*) sehingga kedudukan dan aturan hukumnya menjadi lebih jelas dan tegas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian (*overeenkomst*) diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Bahwa hubungan antara dua orang atau dua pihak adalah suatu perbuatan hukum yang berarti yang berpiutang dijamin oleh hukum atau Undang-Undang. Dengan demikian, maka hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan atau menimbulkan suatu perikatan.

Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping Undang-Undang. Dengan kata lain suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dari hubungan perikatan dan perjanjian tersebut maka menimbulkan hukum perjanjian.

Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat”.¹⁰

¹⁰ Salim H.S.. (2007). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Bandung: cetakan ketiga. Sinar Grafika, Hlm. 124

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pakar Hukum Subekti menjelaskan bahwa dua syarat pertama dinamakan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang menjadikan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objeknya dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹¹

3. Unsur-unsur Perjanjian

Dilihat dari sahnya suatu perjanjian unsur-unsur perjanjian dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu :

a. Unsur Esensialia

Unsur Esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai

¹¹ Subekti. *Op.Cit.* hal. 17.

barang dan harga, kontrak tersebut menjadi batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang dijanjikan.¹²

b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, Undang-Undang telah mengaturnya.¹³ Bagian ini merupakan sifat bawaan atau *natuur* perjanjian yang secara diam-diam melekat pada perjanjian sehingga menjamin tidak cacat benda yang dijual.

c. Unsur Aksidentalia

Unsur aksidentalia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.¹⁴

4. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat pula beberapa asas yang dapat dijadikan sebagai pedoman, asas-asas tersebut antara lain :

a. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Kesepakatan maksud dalam asas ini ialah perjanjian lahir dan telah mengikat segera setelah para pihak mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah

¹² Ahmadi Miru. *Op.Cit.* Hlm. 31.

¹³ *Ibid*

¹⁴ *Ibid.* Hlm. 32

dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau disyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.¹⁵

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam kontrak meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian. Menurut Sutan Remi Sjahdeini, asas kebebasan

¹⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2010). *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 34

berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :¹⁶

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
 2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
 3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
 4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
 5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
 6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).
- c. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *Pacta Sunt Servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para

¹⁶ Agus Yudha Hernoko. (2011). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, Hlm. 24

pihak.¹⁷ Berdasarkan asas *Pacta Sunt Servanda*, perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Atau dengan kata lain, setiap perjanjian itu mengikat para pihak dan harus ditaati dengan itikad baik (Pasal 1338 KUHPerdara).¹⁸

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam peraturan perundang-undangan atas perjanjian antara para pihak kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik, dan hubungan hukum ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus

¹⁷ Salim HS, dkk. (2008). *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 45

¹⁸ Amir Ilyas dan Muhammad Nursal. (2016). *Kumpulan Asas-Asas Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hlm. 54.

menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.

Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap pra perjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.¹⁹

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Berdasarkan peraturan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan :

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.

Muhammad Djumhana menyatakan bahwa perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam pengganti sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1754 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa :²⁰

“Perjanjian pinjam pengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena

¹⁹ *Ibid* Hlm 5

²⁰ Muhammad Djumhana. (2000). *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan ketiga. Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm. 385

pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Berdasarkan beberapa pengertian perjanjian kredit tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit dilaksanakan dengan mana para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam melaksanakan perjanjian kredit yang mana pihak debitor menerima sejumlah uang dari pihak kreditor dan pihak kreditor akan menerima pembayaran atas utang debitor dengan jumlah yang sama dengan bunga dan pada waktu yang telah dijanjikan dalam perjanjian kredit tersebut. Pihak debitor diberikan kredit oleh pihak kreditor didasarkan atas dasar kepercayaan bahwa pihak debitor akan melunasi utangnya tepat pada waktunya.

2. Bentuk Perjanjian Kredit

Penjelasan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan, dinyatakan bahwa : “Pemberian kredit harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.” Sedangkan menurut Mariam Darus Badruzaman, bahwa “Perjanjian Kredit Bank adalah Perjanjian Pendahuluan (*Voorvereenkomst*) dari penyerahan uang.”²¹

Di dalam praktik perbankan, setiap bank telah mempersiapkan blanko dan formulir ataupun telah memberikan ketentuan-ketentuan tertentu dalam hubungan dengan para

²¹ Mariam Darus Badruzaman. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*. Cet. 1. Jakarta: Alumni, Hlm. 156.

nasabahnya.²² Perjanjian dalam bentuk *Standard Contract* biasanya tidak dapat berbentuk lisan, karena kreditor akan mengalami kesulitan untuk mengingat seluruh isi perjanjian yang biasanya tidak sedikit. Dengan tertulis kreditor dapat menentukan isi perjanjian satu kali untuk dipergunakan berkali-kali. Sehubungan dengan *Standard Contract* tersebut, maka seluruh kalangan perbankan dalam memberikan kredit kepada nasabahnya telah mempraktikkan penggunaan *Standard Contract* ketika bank telah mengambil keputusan menyetujui permohonan kredit, bank menyerahkan blanko (formulir) perjanjian kredit kepada nasabah. Dalam blanko tersebut pihak bank telah menyusun isi perjanjiannya.

Undang-Undang Perbankan menyatakan perjanjian kredit dibuat secara tertulis lebih aman dibandingkan dengan bentuk lisan. Dengan bentuk tertulis para pihak tidak dapat mengingkari apa yang telah dijanjikan, dan ini akan menjadi bukti yang kuat dan jelas apabila terjadi sesuatu kepada kredit yang telah disalurkan atau juga dalam hal terjadi ingkar janji oleh pihak bank.²³

Hendirik Budi Untung memberikan penjelasan bahwa secara yuridis terdapat 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam memberikan kreditnya, yaitu :²⁴

²² Herlien Budiono, 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu)*. Bandung: Citra Aditya Bakri, Hlm. 146

²³ Muhammad Djumhana, *Op. Cit.*, Hlm. 319-320

²⁴ H.Budi Untung. (2000). *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset, Hlm. 31.

a. Perjanjian kredit di bawah tangan yaitu perjanjian kredit di bawah oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditor dan debitor) tanpa Notaris. Akta Perjanjian Kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, antara lain :

- 1) Apabila akan diambil tindakan hukum melalui proses peradilan karena misalnya alasan debitor wanprestasi, maka seandainya debitor yang bersangkutan menyangkal atau memungkiri tanda tangannya akan berakibat mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut. Dalam Pasal 1877 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari pada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa dimuka Pengadilan, tentunya hal ini akan merepotkan bank.
- 2) Oleh karena perjanjian ini hanya dibuat oleh para pihak, di mana formulirnya telah disediakan oleh bank (formulir baku), maka ada kemungkinan terdapat kekurangan data-data umum (seperti persetujuan, jaminan tambahan, identitas pendukung yang dapat menunjukkan kemampuan membayar debitor, dan lain sebagainya)

yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit, bahkan dapat terjadi karena alasan-alasan pelayanan, penandatanganan perjanjian dilakukan walaupun formulir perjanjian masih dalam bentuk blangko kosong, bila terjadi perselisihan, debitor dapat menyangkal menandatangani akta perjanjian tersebut atau mengelak mengakui perjanjian kredit dengan alasan yang bersangkutan menandatangani blangko kosong.

- 3) Apabila akta perjanjian kredit di bawah tangan tersebut hilang karena sebab apapun, maka bank tidak lagi memiliki arsip asli mengenai adanya perjanjian tersebut sebagai alat bukti. Keadaan ini akan membuat posisi bank menjadi lemah bila terjadi perselisihan. Berbeda dengan akta perjanjian kredit notaris, walaupun arsip di bank hilang, masih ada arsip lainnya di Notaris.

b. Perjanjian Kredit Notaris (Otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris. Mengenai definisi akta ootentik dapat dilihat pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dari ketentuan/definisi akta ootentik dapat ditemukan beberapa hal sebagai berikut :

- 1) Yang berwenang membuat akta ootentik adalah Notaris,

terkecuali wewenang tersebut diserahkan pada pejabat lain atau orang lain yang mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

- 2) Pejabat lain yang dapat membuat akta otentik adalah misalnya seorang panitera dalam sidang pengadilan, seorang juru sita, seorang jaksa atau polisi dalam membuat pemeriksaan pendahuluan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat peraturan adalah yang dikenal sebagai "*onbezoldigde-hulpmagistraten*" ex Pasal 39 ayat (6) *Herzien Inlandsch Reglement* yang dapat pula membuat proses verbal suatu akta otentik.

- 3) Jenis akta otentik

- a) Yang dibuat "oleh", produknya disebut "proses verbal akta" karena prosesnya hanya menulis apa yang dilihat dan yang dialami sendiri oleh seorang Notaris tentang perbuatan (*handeling* dan kejadian (*daadzaken*); membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi akta tersebut di luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap.
- b) Yang dibuat "dihadapan" pejabat umum dengan produk berupa "party akta" prosesnya berupa

membaca isi akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi, terakhir oleh Notaris itu sendiri.

4) Isi Akta Otentik

- a) Semua “perbuatan” yang oleh Undang-Undang diwajibkan dibuat dalam akta otentik (jual beli tanah).
- b) Semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan (perjanjian sewamenyewa).

5) Akta otentik memberikan kepastian mengenai tentang penanggalan. Seorang Notaris memberi kepastian tentang penanggalan dari pada aktanya yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan dan tanggal pada waktu mana akta tersebut dibuat. Pelanggaran dari pada kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat otentiknya dan dengan demikian hanya berkekuatan akta di bawah tangan, Pasal 25 S.1860 *Reglement* tentang jabatan Notaris di Indonesia.

Mengenai akta perjanjian kredit notariil atau otentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu : ²⁵

1. Kekuatan pembuktian terdapat 3 (tiga) macam yaitu :

a) Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formil).

b) Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi (kekuatan pembuktian materil atau yang kita namakan kekuatan pembuktian mengikat).

c) Membuktikan tidak saja antara pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka Notaris dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar).

2. Grosse Akta Pengakuan Utang

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan utang yang dibuat secara notariil (otentik) adalah dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Utang yang

²⁵ *Ibid*, Hlm. 33

mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan putusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar.

3. Prinsip-Prinsip Perjanjian Kredit

Menurut ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan, “Bank dalam menjalankan usahanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat harus menggunakan prinsip kehati-hatian.” Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan tersebut juga ditegaskan bahwa dalam melakukan perjanjian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai yang dijanjikan.

Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan menegaskan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut, maka sebelum melakukan kredit, bank harus melakukan penilaian-penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah. Dalam praktik perbankan hal tersebut dikenal dengan istilah “*The five C’s of Analysis*”.

Prinsip-prinsip yang dijadikan acuan dalam pemberian kredit perbankan pada pihak debitor, antara lain :

1. Prinsip kepercayaan, maksudnya bahwa kredit adalah kepercayaan kreditor bagi debitor, sekaligus kepercayaan bahwa debitor akan mengembalikan utangnya.
2. Prinsip kehati-hatian adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam pemberian kredit. Untuk mewujudkan prinsip ini maka berbagai jenis usaha pengawasan dilakukan, baik oleh bank yang bersangkutan (internal) maupun oleh bank luar (eksternal) yang dalam hal ini adalah bank sentral (yang sekarang adalah Otoritas Jasa Keuangan).
3. Prinsip 5C' s Meliputi :
 - a) Watak (*character*), yaitu kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit;
 - b) Modal (*capital*), yaitu modal dari pemohon kredit yang untuk mengembangkan usahanya memerlukan bantuan bank;
 - c) Kemampuan (*capacity*), yaitu kemampuan untuk mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan dan melihat perspektif masa depan, sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberikan untung (*rendable*);

d) Kondisi ekonomi (*condition of economic*), yaitu situasi

ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, di mana kredit diberikan bank pada pemohon ;

e) Jaminan (*collateral*), adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan, guna kepastian pelunasan dibelakang hari, kalau penerima kredit tidak melunasi utangnya, jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya, antara lain jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit, jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitor, dan fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan.²⁶

4. Prinsip 5P, meliputi :

a) Para pihak (*party*), dilakukan penggolongan calon debitor yang dibagi dalam beberapa golongan berdasarkan character, capacity, dan capital;

b) Tujuan (*purpose*), maksudnya analisis tentang tujuan penggunaan kredit yang telah disampaikan oleh calon debitor:

²⁶ *Ibid*, Hlm 70

- c) Pembayaran (*payment*), artinya sumber pembayaran dari calon debitor;
 - d) Perolehan laba (*profitabilty*), yaitu penilaian terhadap kemampuan calon debitor untuk memperoleh keuntungan dalam usahanya;
 - e) Perlindungan (*protection*), merupakan analisis terhadap sarana perlindungan terhadap kreditor.
5. Prinsip 3R meliputi :
- a) *Return* adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan peminjam setelah memperoleh kredit;
 - b) *Repayment* adalah memperhitungkan kemampuan, jadwal dan jangka waktu pembayaran kredit oleh debitor, tetapi perusahaannya tetap berjalan;
 - c) *Risk Bearing Ability* adalah besarnya kemampuan debitor untuk menanggung risiko, hal ini dimungkinkan apabila terjadi kegagalan pada usaha debitor atau kemungkinan terjadinya kerugian yang mungkin terjadi karena hal-hal yang tidak dapat diperkirakan sejak semula.²⁷

C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

²⁷ Budi Untung. (2000). *Op.Cit.*Hlm 21.

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pada umumnya perjanjian jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bermacam-macam sebagaimana telah diketahui untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus telah dilunasi dulu harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan di mana penjual yang sertifikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada kantor Badan Pertanahan Nasional, tetapi penjual bermaksud menjual tanah tersebut. Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuatnya.²⁸

Menurut R. Subekti pengertian PPJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Untuk dapat dilakukan jual beli antara lain :

²⁸ Herlien Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan, Buku Kesatu. Op.Cit.* Hlm. 270

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/belum lengkap.
- c. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru.
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.²⁹

Sedangkan menurut Herlien Budiono, "Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas."³⁰ Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara otentik atau dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan pengertian di atas dijelaskan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama atau perjanjian pokoknya.

2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

²⁹ R.Subekti. (1998). *Hukum Perjanjian*, Jakarta: penerbit Intermasa, Hlm. 75

³⁰ Herlien Budiono. *Op.Cit.* Hlm. 270.

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka

kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.³¹ Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

3. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa PPJB lahir karena kebutuhan dalam praktik bisnis di masyarakat. Oleh karena itu, di dalam KUHPerdara, tidak terdapat satupun ketentuan yang mengatur mengenai PPJB, begitu pula dengan bentuk perjanjiannya. Pembuatan PPJB dapat dilakukan oleh para pihak

³¹ *Ibid.* Hlm. 269

tanpa melibatkan peranan pejabat yang berwenang ataupun dilakukan dihadapan Notaris.

Adapun bentuk PPJB dapat diuraikan sebagai berikut :

a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Otentik

Ketentuan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement*, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 *Rechtreglement voor de Buitengewesten*, yang menegaskan :

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.

Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* dan Pasal 285 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta otentik sekaligus. Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan ditempat di mana akta dibuatnya.”

Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang,

dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan ditempat di mana akta dibuatnya.”

Habib Adjie menjelaskan bahwa :³²

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menimbulkan batasan secara unsur yang dimaksudkan dengan akta otentik, yaitu :

- a) akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- b) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- c) pegawai umum (pejabat umum) oleh-atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dapat pula ditentukan bahwa siapapun yang terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan hukum yang berkekuatan tetap. Akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum, tetapi akta otentik tidak hanya dapat dibuat oleh Notaris, misalnya juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang, dan Pejabat Kantor Sipil.³³

- b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan

³² Habib Adjie. (2017). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama, Hlm 56.

³³ *Ibid*, Hlm. 6

Dalam Pasal 1874 KUHPdata, menyatakan bahwa “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.” Tulisan di bawah tangan atau disebut juga dengan akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh Undang-Undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang.

Berbeda dengan akta otentik yang mempunyai kekuatan sempurna, akta di bawah tangan relatif. Artinya akta di bawah tangan

bebas sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta otentik. Jika ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.³⁴

D. Hukum Jaminan

Jaminan menurut Herowati Poesoko adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu utang

³⁴ *Ibid*, Hlm. 8

piutang dalam masyarakat”.³⁵ Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui perikatan husus yang bersifat asesoris dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitor dengan kreditor. Ketentuan hukum positif di Indonesia terdapat peraturan perundangan yang mengatur tentang ketentuan-ketentuan jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditor atas utang debitor yang terdapat pada Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1138 KUHPerdata. Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata bahwa :

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Jadi seluruh harta debitor menjadi jaminan seluruh utangnya, ini disebut dengan istilah jaminan umum, dalam arti meliputi seluruh harta debitor dan untuk keuntungan semua kreditornya. Harta debitor adalah semua hartanya yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, sepenuhnya merupakan jaminan kredit yang bersangkutan.

Selanjutnya, dalam Pasal 1132 KUHPerdata, ditetapkan asas persamaan kedudukan dari para kreditor. Kedudukan kreditor di antara sesama kreditor terhadap debitor adalah seimbang sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali ada alasan-alasan yang sah

³⁵ Herowati Poesoko. (2008). *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (inkonsistensi, konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, Hlm. 32.

bagi kreditor tertentu untuk didahulukan pelunasan piutangnya, kedudukan kreditor yang demikian itu lazim disebut kreditor konkuren.

Jaminan yang demikian dalam praktik perbankan tidak memuaskan bagi kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan, karena dalam praktik perbankan berlaku asas *commanditerings verbod*, yaitu Bank tidak mau menanggung risiko terhadap usaha debitor, sehingga diperlukan adanya jaminan yang bersifat khusus. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dengan debitor yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, sedangkan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi apabila debitor wanprestasi, sehingga kreditor bukan lagi sebagai kreditor konkuren melainkan sebagai kreditor preferen yaitu kreditor yang mempunyai hak didahulukan dalam pemenuhan piutangnya atas hasil eksekusi terhadap benda-benda debitor.

Pengertian jaminan selain yang tersebut di atas, juga perlu dikemukakan adanya pengertian hukum jaminan. Hukum jaminan menurut J. Satrio adalah "Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor, ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang

jaminan piutang seseorang.”³⁶ Sementara itu, Salim memberikan rumusan hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.³⁷ Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut, jelaslah kiranya bahwa pembebanan kebendaan jaminan dimaksudkan untuk menjamin pengamanan pelunasan utang tertentu terhadap kreditor bila debitor mengalami wanprestasi.

E. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.³⁸ KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.³⁹

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan terbagi 2 (dua), yaitu berdasarkan sistem konvensional dan

³⁶ J. Satrio. (2002). *Hukum Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakri, Hlm.3.

³⁷ Salim. H.S. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, Hlm. 2.

³⁸ Muhammad Djumhana. (2000). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakri, Hlm. 365.

³⁹ Departemen Perlindungan Konsumen. (2017). *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)*. Jakarta: Otoritas Jasa keuangan, Hlm. 19.

sistem syariah. Perbedaan pokok antara KPR dengan sistem konvensional dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan sistem syariah terletak pada dasar perjanjian atau prinsipnya. Pada bank konvensional, perjanjian KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif atau mengikuti kebijakan otoritas dan kebijakan internal bank. Sedangkan pada perjanjian PPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan perjanjian alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.⁴⁰

Selanjutnya, ditinjau dari aspek perjanjiannya, perjanjian KPR dengan sistem konvensional merupakan perjanjian konsensual berdasarkan ketentuan dalam KUHPdata antara debitor dengan kreditor (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang. Debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditor berdasarkan pada syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. Berbeda dengan perjanjian KPR dengan sistem konvensional, perjanjian PPR dengan sistem syariah selain didasarkan pada ketentuan terkait perjanjian di dalam KUHPdata, juga didasarkan pada prinsip yang telah diatur di dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) terkait perjanjian pembiayaan. Perjanjian yang digunakan untuk KPR syariah di antaranya adalah *murabahah*, *istishna*, *mudharabah*, dan *musyarakah mutanaqisah*.⁴¹

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.* Hlm. 19-20.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Dalam penelitian hukum ini peneliti menggunakan penelitian normatif dan penelitian empiris. Nama lain dari penelitian hukum normative adalah penelitian hukum *doktriner*, karena penelitian ini dilakukan atau ditunjukkan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis dapat pula disebut dengan penelitian lapangan, penelitian hukum sosiologis adalah penelitian yang mengkaji korelasi antara kaidah hukum yang berlaku.

B. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh informasi data yang relevan. Maka peneliti menetapkan lokasi penelitian yaitu di Kota Makassar khususnya Bank Tabungan Negara yang merupakan bank Pemerintah yang penekanannya KPR yang Memberikan pelayanan kredit perumahan pada masyarakat secara umum.

C. Populasi dan Sample

Populasi pada penelitian ini adalah pejabat bank yang berkompeten menangani masalah kredit. Sebagai sample adalah Bank Tabungan Negara. Responden ditetapkan secara *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemampuannya).

D. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer, yaitu salah satu pengumpulan data melalui lapangan (Field Research), yang dilakukan dengan turun langsung ke lokasi penelitian untuk mengumpulkan data dengan menggunakan metode wawancara yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Dalam hal ini yang akan diwawancarai adalah pejabat Instansi yang terkait.
2. Data Sekunder, terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dengan implementasinya⁴² seperti hasil-hasil penelitian dan berbagai artikel hukum yang disadurkan di perpustakaan online dan offline yang berkaitan dengan penelitian ini. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang terkait, antara lain:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
 - c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

⁴² Sri Mamudji, et al. (2005). *Metode Penelitian dan penulisan hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Hlm.31.

- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah
3. Data Tersier, yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk maupun penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus (hukum) dan ensiklopedia.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik pengumpulan data peneliti menggunakan dua metode, yakni:

1. Wawancara, yaitu usaha pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan tanya jawab terhadap informan yang berkaitan dengan penelitian.
2. Penelitian Pustaka, yaitu usaha peneliti dengan melakukan teknik studi kepustakaan, yaitu mengumpulkan bahan hukum, mempelajari, menganalisa, dan membandingkan buku-buku literatur yang hubungan dengan pembahasan tersebut.

F. Teknik Analisis Data

Metode Analisis Data yang digunakan peneliti adalah metode kualitatif dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai

kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya tersebut dituangkan dalam bentuk skripsi.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan

1. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di Bawah Tangan

Jual beli berupa tanah dan bangunan dari developer wajib dilakukan dalam suatu perjanjian jual beli secara tertulis. Biasanya telah disaksikan oleh pihak developer yakni dalam suatu bentuk form atau yang dikenal dengan istilah perjanjian standar atau perjanjian baku (*Standard Contract*), yang didahului dengan suatu perjanjian jual beli di bawah tangan berupa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Pasal-pasal dalam PPJB mencantumkan hal-hal pokok mengenai objek, developer, dan konsumen. Hal pokok lainnya yang diatur dalam PPJB yaitu waktu pelunasan atau penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Selain menyepakati mengenai objek, PPJB juga mengatur dengan tegas apa saja hak dan kewajiban para pihak yang saling berkaitan dan sanksi-sanksi yang diterapkan jika ada salah satu pihak yang tidak sanggup memenuhi pasal-pasal tersebut atau yang lazim disebut wanprestasi.

PPJB mencakup beberapa objek yang harus ada. Objek pengikatan jual beli ada tiga, yakni luas bangunan beserta gambar arsitektur dan gambar spesifikasi teknis, lokasi tanah yang sesuai dengan pencantuman nomor kavling, dan luas tanah beserta perizinan. Obyek tanah dan bangunan harus dijelaskan secara detail.⁴³

Tujuan utama dibuatnya PPJB adalah untuk mengamankan kepentingan calon penjual dan pembeli sekaligus untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak yang terkait. Oleh karena itu, calon penjual dan pembeli berkewajiban untuk mentaati dan mensubtansi dari perjanjian yang telah disepakati bersama.

PPJB yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara. Akta yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 KUHPerdara memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna

⁴³ Arlita Reggiana Viola Huswan. (2020). *Skripsi: "Pelaksanaan Perjanjian (PPJB) Antara Developer dan User Dalam Rangka Kredit Pemilikan Rumah"*. Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, hlm 43.

seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Ketentuan dalam Pasal 1875 KUHPerdara menunjuk kembali Pasal 1871 KUHPerdara yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.⁴⁴

Pengikatan jual beli pun harus diikuti dengan akta kuasa. Pengikatan dan kuasa tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁴⁵

Sebagaimana penjelasan diatas perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sama dengan akta otentik selama PPJB dibawah tangan diakui dan tidak disangkal oleh para pihak yang menanda tangannya.

⁴⁴ Ferdiyanto Syahrul. (2006). *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Sumber Ilmu, hlm.11.

⁴⁵ A. Kohar. (1983). *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni, hlm. 47

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut pada saat melakukan jual beli telah selesai dilakukan dengan baik oleh para pihak.

Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:⁴⁶

- a. Karena adanya kesepakatan dari para pihak;
- b. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi
- c. Karena pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak

Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta

⁴⁶ Abdul Kadir Muhammad. (1994). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, hlm. 28.

Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam perjanjian sepihak tidak dapat dituntut pembatalan berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Perdata (KUH Perdata) karena dalam perjanjian sepihak kewajiban melakukan prestasi hanya ada pada salah satu pihak dan tuntutan pembatalan justru merupakan cara untuk membebaskan diri dari kewajiban melakukan prestasi bagi pihak yang tidak melakukan wanprestasi.

Mengadakan suatu perjanjian yang dibuat dibawah tangan, setiap orang atau badan hukum tidak ditentukan harus bagaimana, dimana akan mengadakan perjanjian dan hal-hal apa saja yang dapat diperjanjikan. Karena perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan itu lahir dari Asas kebebasan berkontrak dan dijelaskan ketentuannya dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun itupun cukup untuk menutup cela kemungkinan timbulnya kekurangan yuridis dari pembuatannya, sehingga alangkah baiknya para pihak yang ingin mengadakan perjanjian melakukan langkah-langkah untuk mengevaluasi sehingga meminimalisir masalah yang kemudian hari akan timbul akibat kekurangan yuridisnya.

Setelah syarat jual beli tersebut telah terpenuhi, maka para pihak harus menghadap kembali untuk melakukan penandatanganan akta jual belinya sebagai realisasi perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah. Akta Jual Beli tersebut

dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan Hak milik adalah Hak turun temurun, terpuisi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Namun sekalipun Hak Milik merupakan Hak terkuat namun hak milik dapat menjadi hapus dan lepas.

PPJB berkaitan erat dengan proses pengalihan hak yang tidak diatur secara spesifik didalam Peraturan Perundang-Undangan. Sehingga harus dipandang bahwa PPJB dibawah tangan ini bertujuan untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya sesuai ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Dan suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu (dibatasi), karena semua perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana bunyi Pasal 1338 KUHPerdara.

2. Perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan dijadikan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah (KPR)

Salah satu alternatif paling mudah untuk mendapatkan rumah yang layak dan yang diinginkan adalah melalui kredit bank. Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa tujuan perbankan adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Adanya pembayaran melalui cicilan atau angsur kepada pihak bank menjadikan masyarakat tidak perlu lagi membeli rumah dengan membayar secara penuh harga rumah, yang menjadi kendala saat ini bagi sebagian masyarakat. Untuk dapat membeli rumah dengan harga kontan, tentunya membutuhkan uang dalam jumlah yang tidak sedikit, karena kebutuhan masyarakat yang kian banyak. Dengan fasilitas KPR masyarakat dimudahkan untuk dapat memiliki rumah dengan pembayaran yang lebih ringan.

Pengajuan KPR dilakukan dengan membuat perjanjian antara pihak bank dengan nasabah. Langkah pertama pemberian KPR dilakukan dengan membuat perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pengembang (*developer*). Proses ini kemudian dilanjutkan dengan dibuatnya perjanjian kredit antara pembeli rumah dengan bank sebagai pihak yang membiayai pembelian rumah tersebut dengan pembebanan rumah tersebut kepada lembaga hak tanggungan.

Saat perjanjian kredit dilakukan dan nasabah telah menyetujui ketentuan bank atau yang dikenal dengan ketentuan baku dari terkait dengan harga rumah, uang muka, jumlah angsuran dan spesifikasi rumah. Nasabah kemudian mengisi formulir yang telah disediakan oleh bank.

Kewajiban debitur adalah memenuhi kewajiban atas pembayaran sesuai dengan syarat-syarat dan tata cara pembayaran yang telah ditentukan dalam PPJB secara tepat waktu. Konsekuensi dari keterlambatan membayar kewajiban adalah dikenakannya denda dan teguran, bahkan apabila dalam jangka waktu tertentu kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka pengikatan jual beli dapat dibatalkan dan uang yang telah dibayar akan dikembalikan setelah dikurangi biaya ganti rugi bagi pengembang dan pihak bank. Selain itu konsumen juga wajib memenuhi kewajiban dalam hal pembebanan biaya yang akan timbul kemudian di dalam perjanjian jual-beli yang dilaksanakan.

Saat terjadi akad perjanjian kredit, semua pihak harus hadir dan turut serta di dalam proses perjanjian kredit yang dibuat. Artinya “kata sepakat” terjadi pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta perjanjian KPR antara nasabah dengan pihak bank. Setelah ditandatanganinya akta perjanjian KPR maka dibuatlah perjanjian pelunasan hutang yang berisi kewajiban nasabah untuk membayar

kembali serta melunasi hutangnya kepada bank dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Setelah akta pengakuan hutang dibuat oleh notaris, maka dibuatlah akta jual beli dimana antara developer dengan nasabah terjadi perjanjian peralihan hak, yaitu peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sebelumnya atas nama PT yang menaungi developer menjadi hak milik dari nasabah, sedangkan antara bank dengan nasabah terjadi perjanjian peralihan hutang yang dimana semua hal tersebut tercantum dalam perjanjian pembiayaan. Penyerahan sertifikat atas rumah dilakukan sebelum akad perjanjian KPR dibuat dan ditandatangani oleh para pihak. Selain itu di dalam perjanjian pengakuan hutang untuk menjamin pelunasan hutang nasabah dengan menjaminkan akta pemilikan atas tanah dan bangunan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan antara nasabah dengan bank.⁴⁷

Perjanjian KPR termasuk dalam perjanjian sewa beli, karena selama rumah tersebut belum lunas dan masih mengangsur maka nasabah adalah pihak penyewa, namun ketika semua telah dibayar lunas, maka menjadi milik nasabah sebagai konsumen, yang kemudian terjadi peralihan hak milik, maka rumah dan sertifikat hak milik diserahkan oleh bank kepada nasabah dan menjadi hak milik nasabah. Artinya selama nasabah belum melunasi hutangnya secara

⁴⁷ Raden Roro Faradilla Arian Permatasari, "Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", melalui <http://www.eprints.ums.ac.id>., diakses tanggal 6 Agustus 2022.

mengangsur, maka otomatis dapat dikatakan sebagai penyewa, namun setelah membayar lunas hutangnya, maka nasabah dapat dikatakan sebagai pembeli dari rumah yang diangsurnya itu.⁴⁸

Apabila ditelaah, perjanjian antara konsumen dan developer di dalam proses jual beli secara kredit dalam kepemilikan rumah, maka jika konsumen telah menyetujui perjanjian kredit kepemilikan rumah, terjadilah kesepakatan dimana konsumen menandatangani kepemilikan rumah sehingga timbul perjanjian, serta rumah tersebut masih menjadi agunan. Agunan dari debitur merupakan salah faktor yang menambah kepercayaan bank dalam penyaluran kredit dan dianggap merupakan bentuk perlindungan kepada bank selaku kreditur yang beritikad baik membantu debitur yang kesulitan dana dan diharapkan dapat dipergunakan dengan baik untuk melunasi kewajiban debitur apabila terjadi wanprestasi.

Sebagaimana dijelaskan diatas bahwa PPJB merupakan perjanjian jual beli rumah yang merupakan suatu perjanjian timbal balik, yang tentunya saling menimbulkan kewajiban diantara para pihak. Artinya perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. PPJB tidak mengakibatkan terjadinya perpindahan hak milik dari *developer* kepada pembeli, sehingga pembeli secara hukum tidak berhak untuk menjaminkan rumah berdasarkan PPJB. Developer Menyatakan Akta Jual Beli

⁴⁸ *Ibid*

dapat dilaksanakan selama 3 (tiga) bulan setelah tunggakan-tunggakan telah terpenuhi adalah karena sertifikat atas rumah tersebut belum dipecahkan dari sertifikat tanah induk.

Hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Perpindahan hak milik atas rumah hanya terjadi apabila telah dilakukan dengan mendaftarkan akta jual beli di Kantor Pertanahan. Demikian pula dengan Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa yang dibuat sebagai bentuk pengikatan agunan menjadi batal demi hukum. Perjanjian penyerahan agunan atau jaminan dan kuasa dianggap tidak pernah terjadi, sehingga Bank tidak dapat menuntut pelaksanaan penyerahan agunan tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.

Bank tidak memiliki kedudukan yang diutamakan (hak *preferensi*) sebagai kreditur. Bank tidak berhak menjual melalui pelelangan umum yang dijadikan jaminan tersebut dengan hak mendahulukan pelunasan hutang terhadap bank tersebut daripada kreditur lain. Sehingga dapat diketahui bahwa PPJB bukan merupakan jaminan yang ideal (baik).

Adapun data terkait PPJB dijadikan Jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang penulis dapatkan melalui hasil wawancara langsung dengan Bapak Dandi, selaku staf administrasi Bank Tabungan Negara pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2022 di Bank

Tabungan Negara cabang Makassar bahwa PPJB tidak bisa dijadikan KPR sebagai agunan di Bank Tabungan Negara. Apabila bank menerima PPJB itu sebagai agunan, perlu dieksekusi terlebih dahulu dengan memperhatikan Sertifikat sudah terpecah, pajak tanah sudah dilunasi, dan biaya angsuran rumah. Masalah yang sering hadapi bank adalah biaya angsuran rumah. Dalam proses pembayaran tidak disanggupi debitor, maka debitor wanprestasi. Tentunya akan merugikan pihak bank.⁴⁹

Pengikatan PPJB sebagai agunan, tidak *secured* karena pengikatannya tidak diadakan secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPJB tidak dapat digunakan Bank sebagai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan tindakan hukum. Di samping itu, pengikatan PPJB sebagai agunan juga tidak *marketable*, artinya apabila jaminan kredit tersebut harus, perlu dan dapat dieksekusi, jaminan tersebut tidak dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi utang debitor. Hal ini tentunya dapat merugikan pihak bank sebagai kreditor konkuren.

B. Upaya hukum yang dilakukan oleh Bank untuk mendapat perlindungan hukum atas perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah

Mengacu kepada Pasal 1131 KUH Perdata, bahwa hak seorang kreditor terhadap debitor yaitu segala kebendaan si berhutang

⁴⁹ Wawancara, Bapak Dandi Selaku Staf Administrasi Bank Tabungan Negara, di Bank Tabungan Negara Makassar, pada tanggal 15 Agustus 2022, Pukul 14.00 WITA

(debitur), baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Kewajiban bank atas nasabah di dalam perjanjian KPR tidak lain adalah memberikan fasilitas pembiayaan kepada konsumen yang akan membeli rumah secara kredit. Selain itu memberikan kemudahan bagi nasabah untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit yang telah ditentukan pada awal sebelum terjadinya kesepakatan antara para pihak (bank dan nasabah).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dandi, SE selaku staf Bank Tabungan Negara Makassar, bahwa berbagai upaya yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam memberikan kredit berdasarkan jaminan PPJB di bawah tangan. Adapun upaya perlindungan hukum yang diterapkan dalam hubungannya dengan perjanjian kerja sama dengan developer, bank menerapkan sistem pemberian kredit melalui KPR *Primary* dan mengadakan perjanjian *buy back guarantee* dengan developer.⁵⁰

KPR *primary* adalah kredit pembiayaan rumah dengan pembelian rumah baru. Beberapa kriteria KPR *Primary*, seperti:

- a. Debitur Perorangan / Individual
- b. Pembelian properti baru berupa Rumah
- c. Kondisi properti *ready stock* atau indent

⁵⁰ Wawancara, Bapak Dandi Selaku Staf Administrasi Bank Tabungan Negara, di Bank Tabungan Negara Makassar, pada tanggal 15 Agustus 2022, Pukul 14.00 WITA

d. Sertipikat induk atau sertipikat *splitzing*/terpecah

Syarat utama untuk KPR primary adalah bank yang dituju sudah menjadi rekanan developer / pengembang rumah. Jika belum, maka pengajuan tentu akan ditolak. Hal ini dikarenakan developer hanya memiliki satu dokumen surat yang mewakili semua unit rumah. Sedangkan untuk mengajukan KPR di bank selain rekanan developer membutuhkan dokumen surat rumah yang mewakili satu unit rumah yang akan diajukan KPR-nya sebagai jaminan.

Ada syarat Pengajuan KPR Primary yang harus dipenuhi:

- a. Fotokopi sertifikat (SHM, SHGB, atau strata title)
- b. Fotokopi IMB
- c. Fotokopi PBB terakhir
- d. Fotokopi denah bangunan (jika ada)
- e. Data penjual (Fotokopi KTP suami-istri dan KK. Jika beli dari developer, ini tidak perlu) Jika penjual = developer dan sudah kerjasama dengan bank, maka #1 – #5 tidak perlu. Hanya perlu SPR (Surat Pemesanan Rumah) dari developer.

Perjanjian *Buyback Guarantee* merupakan implementasi dalam mengefisienkan penyelesaian masalah wanprestasi atau gagal bayar dari pihak debitur. Jadi tujuan dari Perjanjian *Buyback Guarantee* ini adalah melindungi bank dalam penyaluran kredit KPR. *Buyback guarantee* terjadi jika ditemukan kerusakan atau tidak sesuai dengan perjanjian antara kedua belah pihak.

Dalam perjanjian *buyback guarantee*, dimana antara bank dan pengembang telah membuat dan menandatangani perjanjian kerjasama yang mengatur bahwa pengembang bertanggungjawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran angsuran dan atau seluruh jumlah uang yang terutang oleh debitur/pembeli kepada bank bila debitur/pembeli telah melalaikan kewajiban kepada bank, kemudian antara pengembang dengan debitur/pembeli hubungan hukum yang timbul tidak mengikat Debitur untuk membayar kepada pengembang karena kedudukan pihak ketiga dalam *buyback guarantee* tidak menggantikan posisi kreditur.

Pihak bank menyarankan pembuatan perjanjian hak beli kembali kepada pengembang karena bank merasa yakin bahwa pihak pengembang pasti lebih mengenal karakter dan kemampuan konsumennya yang diketahui pada saat pemesanan rumah.⁵¹

Pada saat konsumen menggunakan fasilitas KPR dari bank yang bersangkutan Bank mengharapkan pihak pengembang merupakan filter pertama bagi penyaringan calon debitur, dan bagi pengembang sendiri sebetulnya bentuk kerjasama yang dituang dalam perjanjian beli kembali ini tidaklah merugikan karena disamping mempermudah proses pembelian rumah melalui KPR dari bank yang telah bekerjasama tadi juga mampu meningkatkan reputasi perusahaan pengembang dan walaupun harus membeli kembali unit rumah yang

⁵¹ Wawancara, Bapak Dandi, S.E, Selaku Staf Administrasi Bank Tabungan Negara, di Bank Tabungan Negara Makassar, pada tanggal 15 Agustus 2022, Pukul 14.00 WITA

bermasalah tersebut jika dijual kembali di jangka waktu ke depan harganya sudah mengalami peningkatan yang signifikan.

Sehingga pada saat Konsumen menggunakan Fasilitas KPR dari bank yang bersangkutan Bank mengharapkan pihak pengembang merupakan filter pertama bagi penyaringan calon debitur, dan bagi pengembang sendiri sebetulnya bentuk kerjasama yang dituang dalam perjanjian beli kembali ini tidaklah merugikan karena disamping mempermudah proses pembelian rumah melalui KPR dari bank yang telah bekerja sama.

Hubungan hukum antara developer dengan bank merupakan hubungan kerjasama atau kemitraan dalam bisnis. Artinya kedua belah pihak merupakan pihak saling berkepentingan terhadap konsumen yang sama. Konsumen sebagai pembeli unit rumah dari developer yang akan mendapat kucuran dana melalui fasilitas KPR dari bank untuk melunasi pembayaran harga rumah kepada developer.

Hubungan kemitraan ini dimulai dengan penyerahan data kelengkapan administrasi kredit dari konsumen dan data rumah dari pihak developer kepada pihak bank. Data-data tersebut merupakan informasi yang sangat penting bagi Bank untuk memproses permohonan KPR dari konsumen, yang bilamana disetujui, berarti developer juga memperoleh kepastian terkait dengan pelunasan dari harga penjualan unit rumah kepada konsumen.

Data rumah yang akan dibeli oleh konsumen dari developer diberikan kepada pihak bank disertai dengan suatu persyaratan dari developer berupa jaminan bahwa bangunan rumah dibangun dengan cara dan menggunakan bahan-bahan yang memenuhi standar, syarat dan ketentuan terkait bangunan yang berlaku di Indonesia. Berdasarkan jaminan seperti inilah, pihak bank akan melakukan pemeriksaan atau penilaian keadaan rumah baik dilakukan sendiri oleh bank maupun dengan menggunakan jasa pihak ketiga (appraisal) dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan atas KPR yang diberikan konsumen.

Pihak bank sepakat memberikan pinjaman sejumlah dana kepada pihak developer, sebagai tambahan modal bagi developer untuk melaksanakan pembangunan perumahan. Sebaliknya pihak developer sepakat untuk mengembalikan pinjaman dana tersebut dengan melakukan pemotongan dari suatu rekening khusus yang disebut "*escrow account*" atas hasil penjualan perumahan oleh developer kepada para pembeli atau konsumen.

Apabila terjadi resiko hukum pada Bank terkait dengan jaminan yang masih berupa PPJB tersebut, Bank dapat melakukan gugatan dan/atau tuntutan hukum kepada developer berdasarkan perjanjian kerja sama rekanan antara Bank dan Developer.⁵²

⁵² Wawancara, Bapak Dandi, Selaku Staf Administrasi Bank Tabungan Negara, di Bank Tabungan Negara Makassar, pada tanggal 15 Agustus 2022, Pukul 14.00 WITA

Menurut Bapak Muhammad Fadli SH, bahwa Adapun perlindungan hukum yang diterapkan dalam hubungannya dengan perjanjian kredit dengan debitor, bank menerapkan analisis berdasarkan 5C *Principles* serta meminta jaminan perorangan (*personal guarantee* atau *corporate guarantee*) sebagai jaminan tambahan.⁵³

Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini tidak memenuhinya.⁵⁴ Sebenarnya tidak ada perbedaan khusus antara *Personal guarantee* dan *corporate guarantee*. Perbedaan pokoknya terletak pada siapa pihak ketiga yang memberikan jaminan. *corporate guarantee* yang memberikan jaminan pelunasan utang adalah badan hukum baik berupa PT, bank maupun lembaga penjamin⁵⁵

Sebelum melakukan perjanjian, bank di dalam memberikan kredit pemilikan rumah harus melakukan analisis terlebih dahulu terhadap nasabah yang akan mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah, agar kredit yang diberikan oleh bank adalah kredit yang tidak mudah menjadi kredit macet.

Bank sebagai kreditur mempunyai hak untuk memperoleh informasi dan data yang jelas serta benar tentang keadaan keuangan

⁵³ Wawancara, Bapak Muhammad Fadli, Selaku Staf Administrasi Bank Tabungan Negara, di Bank Tabungan Negara Makassar, pada tanggal 15 Agustus 2022, Pukul 14.05 WITA

⁵⁴ Riky Rustam. (2017). *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press, hal 49

⁵⁵ *Ibid*, hal 79-80

dari konsumen sebagai debitur. Selain itu kreditur juga berhak atas pembayaran angsuran ditambah dengan beban bunga ataupun denda. Kreditur juga berhak atas agunan/jaminan terhadap dana yang telah dikeluarkannya tersebut guna menjaga risiko yang mungkin timbul.⁵⁶

Debitur terikat kepada segala sesuatu yang termaktub dalam perjanjian KPR. Dalam perjanjian tersebut diatur bahwa bank akan membiayai pembelian rumah yang debitur inginkan, sehingga nantinya debitur hanya tinggal membayar biaya pinjaman rumah dengan tambahan bunga jumlah tertentu kepada bank sesuai dengan jangka waktu yang telah disetujui bersama.

⁵⁶ Wawancara, Bapak Muhammad Fadli, Selaku Staf Administrasi Bank Tabungan Negara, di Bank Tabungan Negara Makassar, pada tanggal 15 Agustus 2022, Pukul 14.05 WITA

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjabaran pada hasil penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. PPJB dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum apabila dijadikan Jaminan KPR. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini disebabkan karena tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga. PPJB tidak dapat digunakan Bank sebagai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan tindakan hukum. Di samping itu, pengikatan PPJB sebagai agunan juga tidak *marketable*, artinya apabila jaminan kredit tersebut dapat dieksekusi.
2. Upaya yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam memberikan kredit berdasarkan jaminan PPJB di bawah tangan yaitu diterapkan perjanjian kerja sama dengan developer, bank menerapkan sistem pemberian kredit melalui KPR *Primary* dan mengadakan perjanjian *buyback guarantee* dengan developer. Selain itu, perlindungan hukum yang dilakukan bank saat perjanjian

kredit dengan debitor yaitu bank menerapkan analisis berdasarkan *5C Principles* serta meminta jaminan perorangan (*personal guarantee* atau *corporate guarantee*) sebagai jaminan tambahan.

B. Saran

1. Para Pihak dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa dihadapan notaris hendaknya harus benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta perjanjian tersebut dapat diketahui dan dipahami oleh konsumen sehingga dapat di minimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan (Perselisihan atau Konflik) dalam menafsirkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
2. Dalam hal perjanjian antara konsumen dengan bank, perjanjian jual beli antara konsumen dengan developer sebaiknya dianalisa terlebih dahulu oleh bank, sehingga resiko yang terdapat dalam perjanjian tersebut dapat dimitigasi oleh bank dan dituangkan dalam perjanjian hutang antara konsumen dengan bank sehingga konsumen benar-benar mengetahui haknya dalam perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Terjemahan: Departemen Agama RI

Literatur

- A. Kohar. (1983). *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni
- Abdul Kadir Muhammad. (1994). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni
- Agus Yudha Hernoko. (2010). *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Agus Yudha Hernoko. (2011). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana.
- Ahmadi Miru. (2014). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Amir Ilyas dan Muhammad Nursal. (2016). *Kumpulan Asas-asas Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arlita Reggiana Viola Huswan. (2020). *Skripsi: "Pelaksanaan Perjanjian (PPJB) Antara Developer dan User Dalam Rangka Kredit Pemilikan Rumah"*. Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia
- Departemen Perlindungan Konsumen. (2017). *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)*. Jakarta: Otoritas Jasa keuangan
- Eugenia Liliawati Muljono. (2003). *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1986 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitanya Dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*. Jakarta: Harvaindo.
- Ferdiyanto Syahrul. (2006). *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Sumber Ilmu
- H.Budi Untung. (2000). *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset
- Habib Adjie. (2017). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Herlien Budiono. (2016). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (Buku kesatu)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono. (2014). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariataan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Herowati Poesoko. (2008). ***Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (inkosistensi, konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan)***. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- J.Satrio. (2002). ***Hukum Jaminan Kebendaan Fidusia***. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2010). ***Perikatan yang lahir dari Perjanjian***. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk. (2001). ***Kompilasi Hukum Perikatan***. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Muhammad Djumhana. (2000). ***Hukum Perbankan di Indonesia***. Bandung: Citra Aditya Bakri.
- R.Subekti. (1998). ***Hukum Perjanjian***, Jakarta: penerbit Intermasa
- Riky Rustam. (2017). ***Hukum Jaminan***. Yogyakarta: UII Press
- Salim HS, dkk. (2008). ***Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MoU)***. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. (2014). ***Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia***. Jakarta: Rajawali Press.
- Salim HS. (2007). ***Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak***. Bandung: Sinar Grafika.
- Subekti. (2005). ***Hukum Perjanjian***. Jakarta: PT Intermasa.
- Subekti. (2003). ***Pokok-pokok Hukum Perdata***. Jakarta: PT Intermasa.
- Sri Mamudji, et al. (2005). ***Metode Penelitian dan penulisan hukum***, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Sriyono. (2009). ***Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada PT. Bukit Sentul City Di Bogor***. Tesis. Universitas Diponegoro, Semarang.
- Wirjono Prodjodikoro. (2000). ***Asas-asas Hukum Perjanjian***, Bandung: Mandar Maju.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

2011 Nomor 7 dan Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ke dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 dan Tambahan Lembaran Negara No 5893.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No 7 tahun 1992 tentang Perbankan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 No 182 dan Tambahan Lembaran Negara No 3790

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Artikel Hukum

Baswedan. T. (2014). ***Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris***. Jurnal Hukum. <https://media.neliti.com/media/publications/14006-ID-kajianyuridis-pembatalan-akta-pengikatan-jual-beli-pjb-tanah-yangdibuat-dihada.pdf> diakses tanggal 16 Februari 2022.

Raden Roro Faradilla Arian Permatasari, ***“Analisis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”***, melalui <http://www.eprints.ums.ac.id>, diakses tanggal 6 Agustus 2022.

LAMPIRAN



Ket: Wawancara dengan Bapak Dandi, SE dan Bapak Muhammad Fadli,
SH di Bank Tabungan Negara Cabang Makassar