



**KAJIAN LEGALITAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
SATUAN UNIT APARTEMEN YANG DIIKAT PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

Rahma Laila Azzahra*, R. Suharto, Yuli Prasetyo Adhi
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : rahmalailazzahra@gmail.com

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit makin marak ditemukan. PPJB merupakan perjanjian yang muncul akibat indenpendensi luas dalam KUH Perdata yang tidak membuat beralihnya hak kepemilikan dari developer kepada konsumen sehingga PPJB sebagai jaminan kredit tentu menyalahi ketentuan syarat jaminan dalam KUH Perdata. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis akibat hukum adanya perjanjian kredit dengan jaminan PPJB serta perlindungan hukum terhadap kreditur atas jaminan PPJB. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian non-doktrinal dengan metode yuridis empiris. Metode pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara dan analisis data menggunakan teori dari B. Milles dan Huberman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan PPJB membuat kreditur tidak memiliki hak preferensi atas jaminan tersebut dan debitur akan kehilangan haknya secara keseluruhan apabila wanprestasi, sedangkan perlindungan hukum terhadap kreditur dapat dilakukan melalui pembuatan pasal mengenai *buy-back guarantee*, penjualan bawah tangan, lelang, dan gugatan perdata ke pengadilan.

Kata kunci : Perjanjian Kredit; Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB); Apartemen; Jaminan.

Abstract

The use of Sale and Purchase Binding Agreements (PPJB) as collateral in credit agreements is increasingly common. PPJB arises due to the broad independence granted by the Indonesian Civil Code (KUH Perdata), which does not transfer ownership rights from the developer to the consumer. Consequently, using PPJB as loan collateral contradicts collateral requirements in the Civil Code, leading to legal uncertainties. This study aims to analyze the legal consequences of credit agreements secured by PPJB and creditor protection mechanisms in such cases. A non-doctrinal approach with an empirical juridical method was employed, utilizing interviews for data collection and analysis based on Miles and Huberman's theory. The findings indicate that creditors lack preferential rights over PPJB collateral, while debtors face the risk of losing their rights entirely in the event of default. Legal protection for creditors can be achieved through buy-back guarantees, private sales, auctions, and civil lawsuits to secure their interests.

Keywords : Credit Agreement, Sale and Purchase Binding Agreement, Apartmen, Collateral.

I. PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer yang diperkuat dengan pandangan **Komarudin** yang menyatakan bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam pengikatan harkat dan martabat manusia.¹ Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) menegaskan bahwa “*Setiap orang berhak hidup*

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2014), halaman 3.

sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.” Hal tersebut kemudian diperkuat kembali dengan tujuan pembentukan negara Indonesia yakni “ ... melindungi segenap bangsa, memajukan kesejahteraan umum ... “ dalam Pembukaan Alinea IV UUD NRI 1945.

Pemenuhan hak atas perumahan lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-PKP) yang kemudian turut diperkuat dengan aturan pelaksana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal tersebut direalisasikan dengan dibangunnya rumah susun yang merupakan adaptasi dari bentuk tempat tinggal di Eropa yang dipayungi hukum dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). UU Rusun tidak hanya menjadi landasan hukum bagi rumah susun, tetapi juga apartemen, flat, dan kondominium karena memiliki konsep yang sama.

Pemasaran satuan unit apartemen dapat dilakukan sebelum pembangunan dilaksanakan sebagaimana ketentuan Pasal 43 UU Rusun melalui penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan sebuah kesepakatan pokok yang dibuat oleh penjual dan pembeli sebelum Akta Jual Beli (AJB),² tetapi penandatanganan tersebut tidak membuatnya beralihnya hak milik dari developep kepada pembeli/konsumen sehingga pembeli/konsumen tidak berhak menggunakan atau melakukan perbuatan hukum yang mengatasnamakan objek PPJB tersebut.

Namun, pada realitanya banyak peristiwa hukum yang menjadikan objek PPJB sebagai jaminan yang salah satunya ditemui kasus di wilayah Kota Jakarta antara XX selaku debitur dan PT Usaha Pembiayaan YY selaku kreditur yang menerima objek PPJB sebagai jaminan. Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1131 jo Pasal 499 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa jaminan kebendaan adalah tiap-tiap barang atau tiap-tiap hak yang dapat dilekati hak kebendaan, tetapi dalam hal ini penandatanganan PPJB tidak membuat beralihnya hak kebendaan apapun sehingga PPJB tidak memenuhi definisi kebendaan yang dimaksud dalam pasal tersebut.

Pada hakikatnya, pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan kondisi satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lainnya. Setidak-tidaknya, perjanjian harus memenuhi tiga unsur, yakni unsur esensilia, naturalia, dan aksidentalita. Selain itu, pembuatan perjanjian harus memenuhi empat syarat sah perjanjian, yakni³ sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,

² Putu Arya Bagus Utama. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT. Jurnal Preferensi Hukum Vol 2, No 1, 2021: halaman 178-179.

³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2010), halaman 157.

kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab/kausa yang halal.

Pengertian umum mengenai kredit dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyebutkan bahwa kredit merupakan sebuah penyediaan uang yang dipersamakan yang berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan antara peminjam-meminjam dan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam melunasi utang tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan dengan memberikan bunga. Pemberian kredit diawali dengan tahapan analisis *know your customer* (KYC), yang terdiri dari, *character, capacity, capital, collateral, dan condition*.

Istilah umum mengenai perjanjian kredit ditemukan dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 2/539/UPK/Pemb. Tanggal 8 Oktober 1996 yang mewajibkan bank-bank untuk memberikan kredit harus dalam bentuk tertulis.⁴ Perjanjian kredit disebut sebagai perjanjian pokok yang bersifat riil atau perjanjian prinsipil yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian assesornya.⁵ Hal yang dimaksud dengan riil adalah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada debitur.⁶

Ernst Neufert berpendapat bahwa apartemen adalah bangunan hunian yang dipisahkan secara vertikal dan horizontal guna tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah ataupun bertingkat tinggi dengan dilengkapi fasilitas-fasilitas yang sesuai standar yang telah ditentukan.⁷ Apartemen dilandasi dengan UU Rusun, baik dari segala bentuk mekanisme kepemilikan, pembelian, pemanfaatan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan apartemen karena apartemen dan rusun memiliki konsep yang sama.

Mekanisme kepemilikan apartemen diatur dalam Pasal 46 sampai dengan Pasal 49 UU Rusun yang menjelaskan bahwa kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik perorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).

Menurut **R. Subekti**, PPJB merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum jual beli dilakukan karena terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi

⁴ Dr. H. Sahal Afhami, S.H., M.H. *Hukum Perjanjian Kredit: Rekonstruksi Perjanjian Standaard dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. (Jombang: Phoenix Publisher, 2019), halaman 38.

⁵ Mohammad Nur Muliatno Abbas, *Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dari Penyalahgunaan Keadan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank*. (Makassar, Universitas Hasanuddin, 2021), halaman 43, https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/3236/2/B022181054_tesis%20I%20%26%20II.pdf.

⁶ *Ibid*, halaman 43.

⁷ Ramadhian, Raden Muhammad Lazuardhi, TA: *Perancangan Urban Bauholz Apartment Dengan Penerapan Prinsip Desain Bioklimatik*. (Bandung: Institut Teknologi Nasional, 2019), halaman 12. <https://eprints.itenas.ac.id/823/>

⁷ *Ibid*,. halaman 12.

untuk dilakukan proses Akta Jual Beli (AJB).⁸ Dalam pelaksanaannya, eksistensi PPJB diakui kedudukannya secara yuridis dilihat dari peraturan perundang-undangan yang melandasi, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- b. Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- d. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Peraturan-peraturan tersebut membuktikan bahwa eksistensi PPJB diakui kedudukannya secara yuridis meskipun penandatanganan PPJB hanya menjadi bukti bahwa telah terjadinya transaksi pembelian satuan rumah susun/apartemen dari debitur kepada kreditur dan tidak membuat pengalihan hak apapun, baik dari debitur ke developer maupun sebaliknya, PPJB yang dibuat di hadapan PPAT dapat dijadikan barang bukti dalam persidangan apabila diperlukan karena PPJB memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Hal tersebut juga turut diperkuat dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang berbunyi “Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.” Dengan demikian jika ada yang dipersengketakan dalam PPJB yang telah dibuat dengan pihak lain yang mendapatkan hak-hak dari PPJB tersebut maka sepanjang penggugat dapat membuktikan adanya hubungan antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB maka hal itu sah dilakukan berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung tersebut.⁹

Beberapa rumusan masalah yang akan penulis bahas, yakni: 1) Bagaimana akibat hukum satuan unit apartemen yang diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dijadikan jaminan kredit? 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur yang objek jaminannya (apartemen) hanya diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)?

II. METODE PENELITIAN

⁸ Utut Andika Saputra. Kedudukan PPJB Sebagai Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah. Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Keagamaan Vol 21, No. 2, 2023: halaman 526,

⁹ Alusianto Hamonangan, dkk, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. Jurnal Rectum Vol 3, No 2: 2021, halaman 242.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah non-doktrinal yang menitikberatkan pada dua pengonsepan hukum, yakni perilaku atau nomos dan makna-makna simbolik dengan memperlihatkan konsistensi substansi peraturan perundang-undangan dengan penerapannya di lapangan. Pada pendekatan ini, metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yakni metode yang mengkaji aspek-aspek ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan.¹⁰ Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yang menurut **Sugiyono** adalah sebuah metode yang berfungsi untuk memberikan gambaran atau deskripsi suatu objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah dikumpulkan.

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan sebagai sumber utama,¹¹ sedangkan data sekunder adalah data yang berasal dari literatur-literatur. Penentuan responden pada data primer ditentukan dengan metode *purposive sampling*, yakni sebuah penentuan sampel yang didasarkan pada kriteria tertentu yang telah ditentukan oleh penulis.¹²

Data-data tersebut dikumpulkan dengan metode studi lapangan melalui wawancara dan studi kepustakaan, yakni menghubungkan teori-teori dari literatur yang berkorelasi dengan objek penelitian.¹³ Data yang didapatkan tersebut akan diuraikan dalam bentuk kalimat yang runtut, logis, teratur, dan tidak tumpang tindih melalui metode data kualitatif¹⁴ yang dikolaborasikan dengan metode yang dikemukakan oleh **Miles** dan **Huberman**¹⁵ yang terdiri dari tiga tahapan, yakni reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Apartemen yang dijadikan Jaminan Kredit

Segala bentuk perbuatan hukum yang dilakukan pasti akan menimbulkan akibat hukum bagi masing-masing pihak yang terlibat. Salah satu ahli, **R Soeroso** menyebutkan bahwa perbuatan hukum merupakan segala bentuk perbuatan dilakukan oleh subjek hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang

¹⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), halaman 126.

¹¹ Adriel Michael Tirayo dan Yoefanca Salim. Problematik Definisi Harta Pailit dalam Kepailitan dan PKPU untuk Mencapai Kepastian Hukum. *Verstek Jurnal Hukum Acara* Vol 7, No. 2, 2021: halaman 308.

¹² Jilhansyah Ani, dkk. Pengaruh Citra Merek, Promosi, dan Kualitas Layanan Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen Pada E-Commerce. *Jurnal EMBA* Vol 9, No. 2, 2021: halaman 667.

¹³ Miza Nina Adlini, dkk. Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka. *Jurnal Pendidikan Edumaspol* Vol 6, No. 1, 2022: halaman 975.

¹⁴ Ishaq. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2017), halaman 69.

¹⁵ Saifullah, *Tipologi Penelitian Hukum (Sejarah, Paradigma, dan Pemikiran Tokoh di Indonesia)*, (Malang: PT Refika Aditama, 2018), halaman 160.

dilakukan secara sengaja.¹⁶ Pada hakikatnya, akibat hukum dapat terjadi dalam beberapa bentuk¹⁷, antara lain:

- a. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum;
- b. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih;
- c. Sanksi, apabila melakukan tindakan melawan hukum.

Penandatanganan perjanjian kredit antara XX selaku debitur dan PT Usaha Pembiayaan YY selaku kreditur tentu menghasilkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak, baik dari pihak kreditur yang wajib mencairkan dana pencairan fasilitas pembiayaan maupun dari pihak debitur yang wajib melakukan pembayaran angsuran dengan tertib. Pada hakikatnya, penandatanganan perjanjian kredit harus disertai dengan jaminan sebagai bentuk kepercayaan bahwa debitur akan melunasi fasilitas pembiayaan yang telah diberikan sebagaimana mestinya. Dalam hal ini, XX mengikat objek jaminan yakni sebuah satuan unit apartemen yang hanya diikat PPJB dalam perjanjian kredit tersebut. Apabila hal tersebut ditinjau melalui ketentuan KUH Perdata, hal tersebut bertentangan dengan Pasal 1131 jo Pasal 499 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa kebendaan si berutang dapat dijadikan jaminan, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari dan kebendaan merupakan tiap-tiap barang ataupun hak yang dapat dilekati oleh hak kebendaan. Hak yang dimaksud dalam Pasal 499 KUH Perdata tidak hanya meliputi hak milik, tetapi juga hak kebendaan lainnya. Hak kebendaan merupakan suatu hak mutlak yang dimiliki seseorang terhadap suatu benda.¹⁸ Pada umumnya, hak kebendaan terbagi menjadi dua, yakni hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan (*zakelijkzekerheidsrecht*) dan hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas bendanya (*zakelijk genotsrecht*).¹⁹ Hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan dibagi menjadi dua, yakni hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda miliknya sendiri, seperti *bezit* dan hak milik serta hak kebendaan atas benda milik orang lain, seperti hak pakai dan guna usaha, sedangkan hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan, seperti gadai, hipotek, hak tanggungan, dan fidusia.²⁰ Dengan kata lain, PPJB bukan merupakan barang atau hak yang dapat dilekati oleh hak kebendaan karena PPJB hanya sebagai perwujudan telah terjadinya transaksi jual beli antara developer dengan pembeli, bukan sebagai perwujudan adanya peralihan hak kepemilikan dari developer kepada pembeli.

¹⁶ R. Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), halaman 291.

¹⁷ Abdullah Sulaiman, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: UIN Jakarta bersama Yayasan Pendidikan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia, 2019), halaman 209-210.

¹⁸ Supainto, dkk, Kelahiran Hak Kebendaan pada Jaminan Fidusia. *Jurnal Magister Hukum Udayana* Vol 13 No. 3, 2024: halaman 511.

¹⁹ Muhammad Reza Pahlevi Nasution, dkk, Implikasi Hak Kebendaan terhadap Jaminan Fidusia dalam Kredit Perbankan (Studi Kasus PT. BANK SUMUT), *Journal of Education, Humaniora, and Social Sciences* Vol 3 No. 1, 2020: halaman 128.

²⁰ *Ibid*, halaman 128.

Tidak memenuhi sebagai definisi jaminan perbedaan tidak membuat PPJB hilang dari ranah praktis hukum, melainkan eksistensi PPJB di ranah praktis hukum tetap diakui dan diterima sebagai jaminan. Hal tersebut karena banyak lembaga keuangan bank/bukan bank yang menerima objek PPJB sebagai jaminan karena dianggap memiliki nilai ekonomis.²¹ Hal tersebut karena secara sederhana, ketentuan suatu barang dapat dijadikan jaminan harus dapat dinilai dengan uang, mudah dicairkan yang nilai minimal sebesar jumlah utang yang diberikan, dan berkualitas tinggi.²² Terdapat ketentuan objek yang ideal untuk dijadikan jaminan, antara lain:

- a. yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. yang memberikan kepastian si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima kredit.

Jika mengacu pada syarat ketentuan jaminan ideal tersebut maka dapat dianalisis bahwa PPJB tidak termasuk dalam kategori jaminan yang ideal. Hal tersebut karena PPJB tidak memenuhi ketiga syarat tersebut, yakni PPJB bukan merupakan bukti kepemilikan penuh atas suatu barang sehingga riskan bagi kreditur untuk menerima sebagai jaminan utama, kemudian tahap PPJB membuat debitur terjebak dalam ketidakpastian karena harus menunggu proses jual beli agar dapat dilanjutkan pada tahapan pembuatan AJB, dan belum adanya peralihan hak milik sehingga objek tersebut tidak dapat dilekati Hak Kebendaan yang dapat dieksekusi sewaktu-waktu. Meskipun termasuk dalam jenis jaminan yang tidak ideal dan bertentangan dengan ketentuan KUH Perdata, penerimaan objek PPJB sebagai jaminan didasarkan pada pemikiran bahwa tidak ada larangan yang tegas menjadikan objek PPJB sebagai jaminan kredit karena memiliki risiko yang cukup besar bagi lembaga keuangan bank/bukan bank, selagi PPJB tersebut jika ditelaah melalui ketentuan Pasal 1320, Pasal 1338, dan Pasal 1337 KUH Perdata maka sah untuk dijadikan sebuah jaminan.²³

Apabila ditinjau tahapan PPJB dapat dianggap lemah karena hanya menempatkan debitur dalam posisi ketidakpastian, PPJB memiliki kekuatan hukum, baik sebagai dokumen maupun alat bukti berdasarkan pada ketentuan

²¹ Debby Shara, dkk, Hak Bank Sebagai Kreditur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran* Vol 2, No. 2, 2019: halaman 180.

²² Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah*, (Malang: PT Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024), halaman 5.

²³ Vira Aprilia. Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Education and Development* Vol 12 No. 1, 2024: halaman 83.

Pasal 42 ayat (3) UU Rusun, Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Peraturan Perundang-Undanga, serta Pasal 1868 KUH Perdata.

Meskipun PPJB dianggap memiliki kekuatan hukum karena merupakan akta notarial yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT, hal tersebut tidak menutup fakta bahwa objek PPJB yang dijadikan jaminan kredit merupakan sebuah penyimpangan dari KUH Perdata, terkhusus Pasal 1131 jo Pasal 499 KUH Perdata karena tidak memenuhi definisi jaminan kebendaan yang terdapat dalam pasal tersebut. Hal tersebut membuat posisi kreditur hanya dapat mendapatkan posisi sebagai kreditur konkuren yakni sebuah kreditur yang tidak memiliki hak preferensi atas objek jaminan tersebut karena PPJB sendiri bukan suatu barang maupun hak yang dapat dilekati hak kebendaan.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur yang Objek Jaminannya (apartemen) Hanya Diikat Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Tidak adanya pengalihan hak kepemilikan kepada debitur pada objek perjanjian yang dibuat dalam PPJB membuat kreditur yang memberikan bantuan layanan kredit pada objek PPJB tersebut membuat kreditur harus memmenanggung risiko yang besar apabila debitur melakukan wanprestasi. Hal tersebut karena dalam hal ini kreditur tidak memiliki posisi sebagai kreditur preferen ketika debitur mengalami wanprestasi, melainkan mendapatkan posisi sebagai kreditur konkuren, yang tidak memiliki hak istimewa untuk didahulukan dari kreditur lain dalam mendapatkan hasil eksekusi objek jaminan menurut undang-undang²⁴ sehingga posisi kreditur pada perjanjian kredit yang objek jaminannya PPJB adalah sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak kebendaan dan tidak memiliki hak istimewa yang didahulukan.

Berangkat dari hal tersebut, kreditur menyadari bahwa posisi kreditur yang hanya mendapatkan sebagai kreditur konkuren dengan sebuah objek jaminan PPJB yang termasuk ke dalam jenis jaminan yang tidak ideal membuat kreditur berada di posisi yang sangat lemah sehingga diperlukan adanya perlindungan hukum terhadap kreditur dalam kondisi ini. Perlindungan hukum diartikan sebagai bentuk perlindungan terhadap harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan pada ketentuan hukum dari kewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan

²⁴ Nazhif Ali Murtadho. Perlindungan Hukum terhadap Kreditor Preferen dalam Pemberesan Proses Kepailitan. *Journal of Contemporary Law Studies* Vol 2, No.. 3, 2024: halaman 209.

dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.²⁵ Dengan demikian, apabila hal tersebut dikaitkan dengan perlindungan secara hukum terhadap hak-hak kreditur dari sesuatu hal yang membuat tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Kreditur membentuk perlindungan hukum preventif untuk mencegah terjadinya sengketa. Bentuk perlindungan hukum preventif tersebut dilakukan melalui pembuatan pasal *buy back guarantee* pada perjanjian, baik *pre-assesment* dengan developer sebelum menjalin kerja sama maupun perjanjian kredit dengan debitur. Istilah *buy-back guarantee* tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan muncul atas perkembangan praktik bisnis. Apabila ditinjau dari bahasa Inggris, *buy-back guarantee* memiliki arti membeli kembali sehingga *buy-back guarantee* merupakan jaminan membeli kembali sehingga dapat disimpulkan bahwa *buy-back guarantee* merupakan jaminan membeli kembali suatu barang yang telah dijual oleh penjual kepada pembeli apabila barang tersebut rusak atau tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dalam masa garansi.²⁶ Akan tetapi, ketentuan mengenai pasal *buyback guarantee* hanya berlaku bagi satuan unit apartemen yang masih diikat PPJB, tidak berlaku bagi satuan unit apartemen yang telah memiliki SHMSRS yang telah dibebani Hak Tanggungan.

Tahapan *pre-assessment* bersama developer yang dimaksud adalah tahapan ketika developer akan mulai menjalin kerja sama selama proses pembangunan. Perjanjian kerja sama ini bertujuan untuk memfasilitasi variasi jenis pembeli/konsumen dalam melakukan pembelian satuan unit apartemen, terkhusus konsumen yang memerlukan bantuan kredit. Pada tahapan tersebut, kreditur dan developer menyepakati mengenai pasal *buy-back guarantee* yang memungkinkan developer untuk membeli kembali unit yang telah dibeli oleh debitur yang mengalami kredit macet dalam melakukan pembayaran. Klaim pelaksanaan *buy-back guarantee* umumnya dilakukan ketika debitur tidak kooperatif dalam menyelesaikan permasalahan wanprestasi yang dilakukannya karena dalam proses membeli kembali developer tidak memerlukan persetujuan atau kesepakatan dari pihak debitur sebelum melakukan klaim, berbeda dengan pelelangan umum dan penjualan bawah tangan yang perlu melalui persetujuan atau kesepakatan dengan debitur. Pada akhirnya terjadi penandatanganan perjanjian kredit antara XX selaku debitur dan PT Usaha Pembiayaan YY selaku kreditur. Terdapat proses analisis KYC yang perlu dilakukan oleh kreditur hingga memutuskan melakukan pemberian kredit pada debitur yang KYC terdiri dari 5C, yakni *character*, *capacity*, *collateral*, *capital*, dan *condition*. Pada dasarnya, KYC menilai debitur dari kelima aspek tersebut hingga dinyatakan layak mendapatkan bantuan kredit untuk menghindari adanya kredit macet.

²⁵ Sayyid Muhammad Zein Alydrus, dkk, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pt. Pln (Persero) Balikpapan Terkait Adanya Pemadaman Listrik, *Unnes Law Review* Vol 5, No. 4, 2023: halaman 364.

²⁶ Nadiyah Syafiqah, dkk, Eksistensi Perjanjian Buy Back Guarantee dalam Pembelian Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), *Unes Law Review* Vol 6, No. 2, 2023: halaman 4471.

Selain perlindungan preventif yang berasal dari internal kreditur melalui pembuatan pasal *buy-back guarantee*, peraturan perundang-undangan turut memberikan landasan hukum sebagai bentuk perlindungan hukum kepada kreditur terhadap tindakan wanprestasi debitur melalui KUH Perdata dan POJK Nomor 35 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Pasal 1267 KUH Perdata memperbolehkan kreditur untuk menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian melalui pengadilan apabila debitur wanprestasi. Ketentuan serupa diatur juga dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUH Perdata yang masing-masing menjelaskan bahwa debitur dianggap wanprestasi apabila telah diperingatkan secara resmi dan kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi menempuh jalur hukum termasuk pengadilan, sedangkan perlindungan hukum yang diatur dalam Pasal 51 ayat (1) POJK Nomor 35 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan lebih menitikberatkan perlindungan hukum melalui penyelesaian secara non-litigasi, yakni pelelangan umum dan penjualan bawah tangan. Pelaksanaan penyelesaian secara non-litigasi pun tidak bisa dilakukan sembarangan karena harus mengikuti prosedur yang telah ada yang terdapat dalam POJK Nomor 35 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan tersebut. Peraturan tersebut menyebutkan bahwa kedua penyelesaian non-litigasi tersebut dapat dilakukan setelah kreditur melakukan tahapan eksekusi awal pada aset debitur, tetapi debitur masih melakukan wanprestasi.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa kreditur telah memiliki berbagai mekanisme perlindungan hukum untuk menjaga kreditur dari wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, terkhusus ketika objek jaminan masih diikat PPJB yang membuat kreditur tidak memiliki hak preferensi atas jaminan tersebut. Perlindungan hukum yang difasilitasi oleh peraturan perundang-undangan adalah pelelangan umum, penjualan bawah tangan, dan gugatan perdata ke pengadilan, sedangkan perlindungan hukum yang berasal dari internal kreditur adalah pembuatan pasal *buy-back guarantee* pada tahapan *pre-assessment* kerja sama dengan developer dan tahap penandatanganan perjanjian kredit dengan debitur.

IV. KESIMPULAN

Pembuatan perjanjian kredit dan PPJB merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan terlahirnya hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang terlibat. Pada hakikatnya, PPJB tidak memenuhi definisi kebendaan debitur yang dapat dijadikan sebagai jaminan mengacu Pasal 1131 KUH Perdata jo Pasal 499 KUH Perdata, tetapi dalam praktiknya terdapat penyimpangan karena eksistensi PPJB diakui untuk dijadikan sebagai jaminan karena dianggap memiliki nilai ekonomis.

Namun, kreditur yang menerima PPJB sebagai jaminan kredit hanya akan mendapatkan posisi sebagai kreditur konkuren sehingga tidak memiliki hak preferensi atas jaminan. Hak preferensi yang tidak dimiliki kreditur tersebut membuat kreditur membentuk perlindungan hukum preventif untuk mengkomodifikasi hak-haknya melalui pembuatan pasal *buy-back guarantee*. Selain



itu, peraturan perundang-undangan juga melandasi perlindungan hukum kreditur melalui lelang, penjualan bawah tangan, dan gugatan perdata ke pengadilan.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Santoso, Urip. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana.
- Arikunto, Suharsimi. 2012. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.
- Rachmadi Usman. 2024. *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah*. Malang: PT Literasi Nusantara Abadi Grup.
- Sahal Afhami. 2019. *Hukum Perjanjian Kredit: Rekonstruksi Perjanjian Standard dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. (Jombang: Phoenix Publisher.
- Saifullah. 2018. *Tipologi Penelitian Hukum (Sejarah, Paradigma dan Pemikiran Tokoh di Indonesia)*. Malang: PT Refika Aditama.
- Soeroso, R. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sulaiman, Abdullah. 2019. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: UIN Jakarta bersama Yayasan Pendidikan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia.

B. Jurnal

- Alydrus, Sayyid Muhammad Zein, dkk, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pt. Pln (Persero) Balikpapan Terkait Adanya Pemadaman Listrik, *Unnes Law Review* Vol 5, No. 4, 2023: 364
- Adlini, Miza Nina, dkk. 2022. Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka. *Pendidikan Edumaspul* Vol 6, No 1: 975
- Ani, Jilhansyah, dkk. 2021. Pengaruh Citra Merek, Promosi Dan Kualitas Layanan Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen Pada E-Commerce. *EMBA* Vol 9 No 2: 667
- Aprilia, Vira. Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Education and Development* Vol 12 No. 1, 2024: 83.
- Hamonangan, Alusianto, dkk, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. *Jurnal Rectum* Vol 3, No 2: 2021: 242.
- Murtadho, Nazhif Ali. 2024. Perlindungan Hukum terhadap Kreditor Preferen dalam Pemberesan Proses Kepailitan. *Contemporary Law Studies* Vol 2 No. 3: 209.
- Nasution, Muhammad Reza Pahlevi, dkk, Implikasi Hak Kebendaan terhadap Jaminan Fidusia dalam Kredit Perbankan (Studi Kasus PT. BANK

SUMUT), Journal of Education, Humaniora, and Social Sciences Vol 3 No. 1, 2020: 128.

- Saputra, Utut Andika. 2023. Kedudukan PPJB Sebagai Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah”, *Pendidikan, Sosial, dan Keagamaan* Vol 21 No. 2: 526.
- Shara, Debby, dkk. 2019. Hak Bank Sebagai Kreditur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. *Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran* Vol 2 No. 2: 180.
- Supainto, dkk, Kelahiran Hak Kebendaan pada Jaminan Fidusia. *Jurnal Magister Hukum Udayana* Vol 13 No. 3, 2024: 511.
- Syafiqah, Nadiyah, dkk. 2023. Eksistensi Perjanjian Buy Back Guarantee dalam Pembelian Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). *Unes Law Review* Vol 6 No. 2: 4471.
- Tirayo, Adriel Michael dan Halim, Yoefanca. 2021. Problematik Definisi Harta Pailit dalam Kepailitan dan PKPU untuk Mencapai Kepastian Hukum. *Verstek Jurnal Hukum Acara* Vol 7 No 2: 308.
- Utama, Putu Arya Bagus. 2021. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT. *Preferensi Hukum* Vol 2 No 1: 178-179.

C. Peraturan dan Keputusan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan
- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

D. Skripsi/Tesis

- Abbas, Mohammad Nur Muliarno, “Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dari Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank”, (Makassar, Universitas Hasanuddin, 2021), 43, https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/3236/2/B022181054_tesis%20I%20%26%20II.pdf.



Lazuardhi, Ramadhian, Raden Muhammad, “TA: Perancangan Urban Bauholz Apartment Dengan Penerapan Prinsip Desain Bioklimatik”. (Bandung: Institut Teknologi Nasional, 2019), <https://eprints.itenas.ac.id/823/>