

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI PERJANJIAN PENDAHULUAN DALAM JAMINAN KREDIT

Kartini, Markoni

Universitas Esa Unggul, Jakarta, Indonesia

Email : k.tini1210@gmail.com

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) banyak digunakan sebagai dasar untuk memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Perbankan. Berdasarkan Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), bahwa bentuk agunan yang dapat diterima oleh perbankan adalah agunan berupa : “.....barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang memiliki bukti kepemilikan yang sah secara hukum, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan. Artinya adalah bahwa yang dapat dijadikan sebagai jaminan dalam fasilitas KPR adalah tanah dan bangunan rumah yang terkait dengan KPR. Adapun rumusan masalah dalam penulisan ini adalah bagaimanakah kekuatan hukum PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dalam jaminan KPR. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kekuatan hukum PPJB dalam jaminan KPR. Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan bersifat deskriptif. Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB sesungguhnya tidaklah sah untuk dijadikan sebagai jaminan KPR, melainkan PPJB hanya sebagai perjanjian pendahuluan yang memiliki sifat individual yang dapat ditagih pelaksanaannya kepada orang tertentu. Tidak ada perundang-undangan yang mengatur PPJB sebagai jaminan kredit. PPJB diberikan sebagai jaminan merupakan perkembangan dalam praktek yang terjadi di masyarakat.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum, PPJB, Jaminan Kredit

ABSTRACT

Sale and Purchase Agreement For Land And Building (PPJB) is widely used as foundation for obtaining home loan or mortgage (KPR) facilities from banking. According to the elucidation of Article 8 of Act of the Republic of Indonesia Number 7 of 1992 concerning Banking as Amended by Act Number 10 of 1998, whereas the form of collateral that acceptable to banks are collateral in the form of: “....goods, projects, or claim rights financed by the credit concerned. Land that has legal proof of ownership, and others of the same type can be used as collateral. Banks are not required to ask for collateral in the form of goods that are not directly related to the object being financed, which is commonly known as additional collateral. This means that collateral of home loan or mortgage is the land and houses related to the home loan or mortgage. Problem formulation in this writing is: how is the legal force of the PPJB as a preliminary agreement in guaranteeing home loan or mortgage. The aim in this article is to analyze the legal force of PPJB in mortgage guarantees. This research is included in normative legal research with the typical characteristic of statutory approach and descriptive. The results of this article show that PPJB is actually not valid to be used as mortgage collateral, besides PPJB is only a preliminary agreement that has individual characteristics that can be billed for implementation to certain people. None of laws in Republic of Indonesia regulate PPJB as a credit guarantee. PPJB as a guarantee is a development in practice that occurs in society.

Keywords: Legal Force, PPJB, Credit Guarantee

Pendahuluan

Saat ini banyak Pengembang (Developer) yang membuka Kawasan

permukiman bukan hanya di daerah perkotaan besar tetapi sudah merambah ke daerah daerah pinggiran perkotaan,

perkembangan yang semakin pesat dari waktu ke waktu ini menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah sangat tinggi. Saat mengetahui adanya suatu Kawasan yang sedang akan dibangun menjadi Kawasan permukiman apalagi bila Kawasan tersebut sangat strategis meskipun rumah rumah belum terlihat masyarakat tetap antusias untuk membelinya, ditambah lagi dengan cara pembelian yang tidak harus tunai tetapi dapat memanfaatkan dana pinjaman dari perbankan melalui Kredit Pemilikan Rumah yang banyak ditawarkan oleh Lembaga Lembaga Perbankan (Suamba & Nurdiantoro, 2014).

Apabila diperhatikan kebanyakan konsumen properti yang membeli dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) adalah masyarakat kelas menengah ke bawah. Bank akan memberikan persyaratan persyaratan yang harus dipenuhi oleh konsumen tersebut karenanya dalam realiasi KPR tersebut ada beberapa pihak yang terlibat yaitu konsumen, developer dan bank pemberi kredit (Rizaldi, 2017).

Dalam Praktek dilapangan PPJB banyak digunakan sebagai dasar untuk memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) dari Lembaga Perbankan. PPJB tersebut sudah harus disepakati dan ditandatangani oleh Developer dan konsumen sebelum konsumen melakukan Akad Kredit dengan Bank (Lahilote, 2016).

Berdasarkan Undang Undang Perbankan dimana menurut Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa bentuk agunan yang dapat diterima oleh perbankan adalah agunan berupa :

“..... Barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang

bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan”, artinya adalah bahwa yang dapat dijadikan sebagai jaminan dalam fasilitas Kredit Pemilikan Rumah adalah tanah dan bangunan rumah yang terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah.

Selain itu dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” (Setiadi, Sinjar, & Sugiyono, 2019).

Dengan demikian PPJB yang dijadikan sebagai jaminan kredit tentunya dapat menimbulkan berbagai resiko apabila terjadi wanprestasi, baik antara bank dengan debitur atau dengan developer sebagai rekanan Bank, hal ini karena, PPJB bukanlah merupakan bukti kepemilikan sebelum PPJB tersebut dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang, dimana proses jual beli rumah baru akan memerlukan proses yang tidak singkat sampai dengan terbitnya sertifikat atas rumah tersebut (Samangun, Malik, Haryanto, & Msiren, 2016).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, permasalahan hukum yang akan dianalisis oleh penulis dalam artikel ini adalah : bagaimanakah kekuatan hukum PPJB sebagai perjanjian

pendahuluan dalam jaminan kredit pemilikan rumah ?

Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dimana pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi tentang norma norma yang ada kaitannya dengan penelitian ini. penelitian ini bersifat penelitian deskriptif, karena dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang obyektif tentang keadaan yang sebenarnya dari objek yang diteliti dengan sumber data sekunder yang berasal dari data primer berupa Kitab Undang Undang Perdata, Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini (Arliman, 2017).

Hasil dan Pembahasan

Keabsahan PPJB dalam transaksi rumah dengan fasilitas KPR.

Rumah yang dibangun oleh pengembang dapat dijual dengan sistem pembayaran lunas kepada konsumen, akan tetapi tidak semua konsumen mempunyai kemampuan untuk membeli rumah dengan pembayaran lunas (Supriatna & Iswandi, 2022). Agar konsumen yang memiliki keterbatasan ekonomi dapat memiliki rumah yang dibangun oleh pengembang, maka konsumen dapat memanfaatkan sistem pembelian rumah secara kredit

melalui fasilitas KPR yang biasanya banyak ditawarkan oleh pengembang yang telah bekerjasama dengan lembaga lembaga perbankan.

Konsumen yang membeli rumah dari pengembang dengan sistem kredit melalui fasilitas KPR dari Bank, kebanyakan tidak/atau belum melaksanakan AJB, hal ini karena masih adanya persyaratan-persyaratan yang belum bisa dipenuhi antara lain rumah yang belum diserahkan karena masih dalam tahap pembangunan, Pajak penjual atau pembeli yang belum dibayarkan, Sertipikat dan PBB yang masih belum dipecah oleh pengembang, sehingga agar tujuan pengembang dan konsumen tetap dapat terwujud maka untuk menyiasatinya dibuatlah suatu kesepakatan antara pengembang dengan konsumen dalam sebuah perjanjian tertulis yang disebut dengan PPJB.

PPJB adalah perjanjian yang tunduk pada peraturan perundang undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ('UUPKP') sebagai *lex specialis* yang mengharuskan pembuatan PPJB apabila objek jual beli masih dalam proses pembangunan, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, jika dihubungkan dengan Pasal 1320 ayat (1) Jo Pasal 1458 KUHPerdata maka PPJB adalah perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu lahir saat kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai benda (dalam hal ini adalah rumah) dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum lunas dibayar.

Selain itu PPJB juga digolongkan sebagai perjanjian obligatoir yang

menanggihkan, artinya PPJB adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan dan perikatan tersebut baru dapat berlaku setelah syarat syarat dalam PPJB tersebut dipenuhi, hak dan kewajiban masing masing pihak dalam PPJB adalah bertimbal balik, sehingga kewajiban pengembang menjadi hak konsumen dan kewajiban konsumen menjadi hak pengembang. Perlu diketahui bahwa syarat yang diperjanjikan dalam PPJB tidak hanya mengenai benda dan harga serta penandatanganan AJB apabila semua persyaratan untuk AJB telah terpenuhi, akan tetapi juga mengatur tentang janji lain diantaranya: - kewajiban untuk mengurus pengembalian batas (luas yang sebenarnya menurut sertifikat), janji tentang kewajiban untuk membayar iuran pengelolaan lingkungan (IPL) berikut dengan kemandirian dan kebersihan, janji tentang jaminan perbaikan selama masa pemeliharaan dan janji janji lainnya, sehingga PPJB belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu rumah dari pengembang kepada konsumen, akan tetapi baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan yaitu di tandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 1319 KUHPdata menyatakan “Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang mempunyai nama tertentu, tunduk pada ketentuan ketentuan umum yang termuat dalam bab ini dan bab-bab yang lalu” Berdasarkan pasal tersebut maka meskipun PPJB lahir karena asas kebebasan berkontrak dengan bentuk bebas (dapat dibuat secara dibawah tangan maupun dibuat dihadapan notaris sebagai akta otentik) sebagaimana yang ternyata dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, akan tetapi PPJB tetap harus memenuhi syarat syarat sahnya perjanjian, sebagaimana

diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, sebagai berikut :

“Untuk sahnya perjanjian perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

Dari keempat syarat sahnya perjanjian tersebut dalam doktrin ilmu hukum kemudian dibagi menjadi dua bagian :

- a. Syarat Subjektif, syarat subjektif ini terdapat pada point 1, yaitu adanya sepakat (terdapat dalam Pasal 1321 – 1328 KUHPdata) dimana pihak pihak yang melakukan perjanjian harus terlebih dahulu bersepakat dalam perjanjian yang mereka buat dan point 2, yaitu kecakapan para pihak (sebagaimana terdapat dalam Pasal 1329 – 1331 KUHPdata) yaitu orang yang sudah dewasa , tidak ditaruh dibawah pengampuan , dan perempuan yang sudah menikah . Tidak terpenuhinya syarat subjektif ini mengakibatkan perjanjian yang sudah dibuat dapat dibatalkan.
- b. Syarat Objektif, syarat objektif yang pertama terdapat pada point 3 yaitu suatu hal tertentu (diatur dalam Pasal 1332 – 1334 KUHPdata) dimana dalam suatu perjanjian harus mempunyai pokok tentang suatu benda dan syarat objektif yang kedua terdapat pada point 4, yaitu suatu sebab yang halal (sebagai mana ternyata dalam Pasal 1337) dimana dalam suatu perjanjian harus memiliki kausa yang halal dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum). Tidak terpenuhinya syarat objektif ini mengakibatkan

perjanjian yang telah dibuat batal demi hukum (null/void).

Adapun PPJB yang banyak digunakan selama ini adalah PPJB yang telah dibuat secara baku (standar contract) oleh pengembang, dimana klausul klausul yang menjadi hak dan kewajiban masing masing pihak telah ditentukan sedemikian rupa oleh salah satu pihak saja yaitu pengembang dan konsumen hanya dapat menerima klausul klausul tanpa memiliki peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan (Hutagalung, Hasnati, & Afrita, 2021). Perjanjian baku adalah perjanjian yang disusun terlebih dahulu secara sepihak serta dibangun oleh syarat syarat standar, ditawarkan kepada pihak lain untuk disetujui dengan hampir tidak ada kebebasan untuk melakukan negosiasi atas apa yang ditawarkan (Darus, 2011). Maka keabsahan PPJB sebagai perjanjian baku jika di tinjau dari syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 tersebut diatas adalah apabila PPJB secara tegas memenuhi unsur dalam pasal tersebut, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Pihak pengembang yang sedang membangun perumahan memiliki konsumen yang akan membeli rumah yang sedang dibangun oleh pengembang, Konsumen tersebut kemudian diberikan suatu kontrak baku yang disebut dengan PPJB yang telah dipersiapkan secara sepihak oleh pengembang, yang kemudian isi PPJB tersebut dibaca dan dipertimbangkan oleh konsumen dan apabila konsumen tersebut menandatangani maka konsumen tersebut dianggap menyetujui dan secara sukarela tanpa paksaan mengikatkan dirinya dengan pengembang melalui PPJB yang telah disetujuinya tersebut.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Dalam hal ini pengembang adalah pihak yang berhak dalam melakukan pembangunan, memasarkan dan mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan objek perjanjian. Sedangkan konsumen dalam hal ini adalah pihak yang merupakan subjek hukum baik perorangan maupun badan hukum, dan memiliki kemampuan untuk menjalankan kewajiban dan mendapatkan haknya sesuai dengan perjanjian atau PPJB tersebut.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam PPJB adalah berkaitan dengan objek perjanjian yaitu rumah yang dibangun. Objek perjanjian harus terang dan jelas, dapat ditentukan baik jenis maupun jumlahnya.

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal dalam PPJB adalah mengenai objek yang diperjanjikan haruslah bukan objek yang dilarang, tetapi objek yang diperbolehkan oleh hukum. Suatu sebab yang dilarang itu antara lain meliputi perbuatan melawan hukum, berlawanan dengan norma norma yang berlaku dalam masyarakat seperti norma kesusilaan dan yang melanggar ketertiban umum. Di dalam PPJB objek yang diperjanjikan adalah objek berdasarkan UUPKP Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2).

PPJB yang dilakukan berdasarkan pada syarat sahnya perjanjian mengikat para pihak untuk melaksanakan prestasi sebagaimana yang diatur dalam PPJB tersebut, dengan demikian hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi para pihak yang membuatnya.”

Meskipun PPJB tidak diatur dalam KUHPdata, akan tetapi PPJB tersebut sah sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. Memenuhi syarat sahnya perjanjian
- b. Tidak dilarang oleh undang undang
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku
- d. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik;

Dalam UUPK tidak ada pengaturan tentang keabsahan suatu perjanjian baku, istilah yang digunakan dalam UUPK adalah klausul baku, dalam UUPK yang kemudian dicermati secara mendalam adalah klausul klausul baku yang ada dalam PPJB tidak boleh mengandung klausul eksonerasi, klausul eksonerasi adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada produsen atau penjual (penyalur produk). Klausul eksonerasi adalah klausul yang berisi pembatasan pertanggungjawaban dari kreditur (Darus, 2011).

Klausul eksonerasi adalah syarat khusus yang membebaskan pengusaha dari tanggung jawab terhadap akibat yang merugikan, yang timbul dari pelaksanaan perjanjian (Muhammad, 1992). Klausul eksonerasi adalah klausul yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lain, dalam hal ini yang bersangkutan tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam perjanjian tersebut (Sjahdeini, 1993). berdasarkan UUPK Pasal 18 mengenai syarat penggunaan klausul baku yang dilarang dalam suatu perjanjian adalah :

- 1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan

untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang

dibeli oleh konsumen secara angsuran.

- 2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- 3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
- 4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini

Maka dengan berpedoman pada isi pasal tersebut, PPJB sebagai perjanjian baku dianggap sah apabila didalam PPJB tersebut tidak mengandung hal hal yang merupakan larangan larangan dalam Pasal UUPK tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas secara umum dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum PPJB adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya sepanjang PPJB tersebut dilakukan dan memenuhi syarat sahnya perjanjian

Kedudukan PPJB Sebagai Jaminan KPR

KPR adalah produk kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan dalam pembelian rumah dan tanahnya agar dapat dimiliki dan dihuni (Meilawati, Suardy, & Yusdira, 2021). Namun dalam perkembangannya fasilitas KPR ini dapat digunakan juga untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah. Sebelum memberikan KPR kepada debitur, bank akan melakukan analisis yang mendalam kepada Debitur tentang faktor faktor penting berupa jaminan pemberian kredit. Yang dimaksud jaminan

menurut UU Perbankan sebagaimana yang terdapat dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) adalah “.....keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.....”, jadi jaminan adalah keyakinan bank akan kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, untuk mendapatkan keyakinan akan jaminan debitur tersebut bank akan melakukan analisa yang mendalam terhadap watak (character), kemampuan (Capacity), modal (Capital), agunan (Collateral) dan prospek usaha (Condition of Economi) dari debitur. Penilaian yang dilakukan oleh Bank tersebut dikenal dengan the fives of credit atau 5C.

Mengingat bahwa agunan merupakan salah satu unsur pemberian kredit maka apabila berdasarkan unsur unsur lain bank sudah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur dalam mengembalikan utangnya, maka bank dapat meminta agunan tambahan berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah dan bukti kepemilikannya berdasarkan hukum adat, girik, petok dan lain lain yang sejenis dapat juga dijadikan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan (Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan).

Pemberian benda tertentu sebagai jaminan kredit, bertujuan untuk menjamin pelunasan utang debitur sehingga apabila debitur wanprestasi, maka bank selaku kreditur dapat langsung mengeksekusi objek jaminan dan mengambil hasil penjualannya untuk pelunasan utang debitur, oleh karenanya maka dari the fives of credit analysis dapat dikatakan bahwa jaminan merupakan unsur yang terpenting

dalam pemberian KPR oleh Bank. Dalam menerima suatu jaminan kredit bank memiliki dua pertimbangan sebagai kriteria jaminan, yaitu :

1. Marketable, artinya pada saat dieksekusi jaminan tersebut mudah untuk dijual atau diuangkan guna melunasi seluruh utang debitur.
2. Secured, artinya bahwa benda yang di jadikan jaminan dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan, sehingga jika dikemudian hari terjadi wanprestasi maka bank memiliki kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.

Tidak semua benda jaminan dapat dijadikan jaminan, adapun syarat syarat benda yang dapat dijadikan jaminan adalah:

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi atau kekuatan si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya; dan
- c. Memberi kepastian kepada si kreditur dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitur.

Selain itu benda jaminan juga harus memenuhi syarat benda yang dapat dijadikan jaminan utang, yaitu :

1. Mempunyai Nilai ekonomi
2. Merupakan hak yang telah didaftarkan pada daftar umum pendaftaran tanah sebagai syarat untuk memenuhi asas publisitas;
3. Bersifat dapat dipindahtangankan; dan
4. Ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan.

Adapun syarat syarat jaminan memiliki nilai ekonomis adalah :

a) Dapat diperjual-belikan secara umum, luas dan bebas. b) lebih besar dari nilai plafon kredit yang diberikan. c) mudah untuk dipasarkan atau dijual tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran. d) nilai jaminan stabil dan memiliki kemungkinan mengalami kenaikan nilai dikemudian hari. e) lokasi jaminan strategis dan kondisi jaminan dalam keadaan baik. f) fisik jaminan tidak mudah rusak, lusuh atau ketinggalan jaman dan g) memiliki manfaat ekonomi dalam jangka waktu yang lama, sedangkan syarat benda jaminan secara yuridis adalah :

1) jaminan merupakan milik debitur yang bersangkutan, 2) ada dalam penguasaan debitur, 3) tidak dalam persengketaan dengan orang lain, 4) memiliki bukti kepemilikan atas nama debitur yang bersangkutan dan masih berlaku, 5) bukti kepemilikan bisa diikat sesuai dengan perundang undangan yang berlaku, 6) tidak sedang dijaminkan ke pihak lain.

Dengan ditandatanganinya PPJB maka merupakan langkah awal sebelum akta jual beli dilaksanakan antara pengembang dengan konsumen. Dalam PPJB pengembang berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menjual rumah beserta tanah tempat berdirinya rumah tersebut kepada konsumen dan konsumen berjanji untuk membeli rumah dan tanah yang sudah disepakati tersebut sesuai dengan pesanan dari konsumen. Selanjutnya konsumen akan melakukan pembelian kepada pengembang dalam bentuk angsuran uang muka/down payment dan sisa pembayarannya akan dilanjutkan dengan menggunakan fasilitas KPR.

Fasilitas KPR yang diberikan oleh bank kepada konsumen yang membeli rumah dari pengembang dengan PPJB yang telah dibuat antara pengembang dengan konsumen sebagai jaminan saat ini banyak terjadi. Hal ini karena konsumen

belum bisa melakukan AJB karena persyaratan untuk AJB masih belum terpenuhi. Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa yang seharusnya menjadi jaminan KPR adalah Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan sebagai bukti kepemilikan atas rumah dan tanah yang telah mereka beli dengan fasilitas KPR. PPJB bukan merupakan bukti kepemilikan, hanya berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang didalamnya belum ada pemindahan hak oleh karenanya PPJB harus diikuti dengan AJB.

Sebagai jaminan PPJB tidak memenuhi syarat marketable, dimana syarat marketable adalah pada saat dijual jaminan tersebut mudah untuk dijual atau diuangkan. Meskipun didalam PPJB terdapat pengaturan bahwa rumah yang telah dibeli oleh debitur dari pengembang dapat dialihkan/dipindahtangankan oleh debitur sehingga PPJB dapat dikatakan memiliki nilai ekonomis akan tetapi PPJB bukan merupakan hak yang telah didaftarkan pada daftar umum pendaftaran tanah sehingga tidak memenuhi asas publisitas, selain itu pengalihan hak yang dilakukan oleh debitur juga harus mendapatkan persetujuan dari pengembang terlebih dahulu dan akan diberikan apabila debitur sudah melunasi seluruh kewajibannya kepada pengembang.

Untuk dapat dieksekusi benda jaminan harus dibebani dengan jaminan kebendaan, karena jaminan kebendaan memberikan kepada krediturnya hak untuk diutamakan dalam pelunasan utang dan hak untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi tanpa memerlukan putusan pengadilan. Dengan tidak dibebani hak kebendaan apapun, PPJB bukan merupakan jaminan khusus, sehingga kreditur tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitur wanprestasi PPJB tidak dapat

dijual atau diuangkan untuk melunasi utang debitur.

Selain itu PPJB juga tidak memenuhi syarat secured, dimana syarat secured adalah bahwa benda jaminan dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur mengenai PPJB sebagai jaminan (Shara, Hasan, & Wahjuni, 2019). PPJB diberikan sebagai jaminan merupakan perkembangan yang terjadi dalam praktek dalam masyarakat. Untuk mengantisipasi apabila terjadi wanprestasi maka bank dalam perjanjian kerjasamanya juga mengadakan perjanjian buy back guarantee dengan pengembang. Dalam hal ini pengembang mengikatkan dirinya kepada bank untuk membeli kembali barang milik debitur yang dibeli dari pengembang apabila debitur wanprestasi dan jaminan pembelian kembali ini berakhir sampai debitur telah melaksanakan AJB, Sertipikat kepemilikan telah berganti nama menjadi nama debitur dan pembebanan hak tanggungan dibebankan.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa kedudukan PPJB sebagai jaminan KPR adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat dalam hukum jaminan kebendaan untuk dapat dijadikan jaminan dalam KPR, sehingga PPJB sebagai jaminan sangat beresiko tinggi baik bagi konsumen, pengembang dan khususnya bagi bank karena jika terjadi wanprestasi bank tidak mempunyai kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.

Kesimpulan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") yang dibuat oleh pengembang selaku penjual dan konsumen selaku pembeli merupakan perjanjian Obligatoir

yang melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing masing pihak. Dalam pembuatannya PPJB telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, PPJB merupakan bentuk dari perjanjian yang dibuat dan disepakati bersama antara pengembang dan konsumen yang didasarkan pada ketentuan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, dimana klausul klasulnya telah disesuaikan dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan secara substansi PPJB juga tidak bertentangan dengan ketentuan mengenai perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdota, khususnya Pasal 1320 KUHPerdota berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian, sehingga sebagai perjanjian PPJB adalah perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak.

Dalam penelitian ini juga menunjukan bahwa meskipun PPJB sebagai sebuah perjanjian adalah sah dan memiliki kekuatan hukum akan tetapi PPJB sesungguhnya tidaklah sah untuk dijadikan sebagai jaminan KPR, PPJB hanya sebagai perjanjian pendahuluan yang memiliki sifat individual yang dapat ditagih pelaksanaannya kepada orang tertentu (Carolinsa, 2021). Tidak ada perundang undangan yang mengatur PPJB sebagai jaminan kredit. PPJB diberikan sebagai jaminan merupakan perkembangan dalam praktek yang terjadi di masyarakat. PPJB tidak memenuhi syarat dalam hukum jaminan kebendaan, sehingga pemberian PPJB sebagai jaminan akan beresiko tinggi bagi konsumen pada saat konsumen wanprestasi maka konsumen tidak memiliki hak untuk menjual sendiri jaminannya akan tetapi bank akan meminta pengembang sebagai pemilik hak atas jaminan untuk membeli

kembali (buy back) jaminan tersebut dan meskipun Bank memiliki cara untuk mendapatkan kembali piutang beserta bunganya melalui buy back guarantee akan tetapi bank tidak mempunyai kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi atas agunan yang diberikan.

Saran

Idealnya perjanjian (“PPJB”) dibuat oleh para pihak secara bersama sama dengan menggunakan asas asas perjanjian secara proporsional, akan tetapi pada kenyataannya PPJB dibuat dengan tidak menguntungkan pihak yang lebih lemah (konsumen), untuk itu diperlukan peran pemerintah melalui regulasi tentang PPJB yang membawa pengaruh pada pengembang sehingga mematuhi regulasi yang diterbitkan oleh pemerintah seperti membuat PPJB, Surat Pesanan atau Berita Acara Serah Terima Rumah yang baku dari pemerintah yang disertai sanksi bila melanggar sehingga pengembang tidak semena mena lagi dalam membuat dokumen dokumen diatas dan kepentingan konsumen tetap terlindungi.

Daftar Pustaka

- Arliman, Laurensius. (2017). Partisipasi Masyarakat Dalam Pembentukan PerundangUndangan Untuk Mewujudkan Negara Kesejahteraan Indonesia. *Jurnal Politik Pemerintahan Dharma Praja*, 59–72.
- Carolinsa, Anggi Putri. (2021). *Pelaksanaan Jual Beli Rumah Menurut Peraturan Menteri No. 11/PRT/M/2019 Tentang PPJB Di Perumahan Puri Mega Sejahterah*. Universitas Islam Riau.
- Darus, Badruzaman Mariam. (2011). KUH Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan. *Alumni, Bandung*.
- Hutagalung, Krismat, Hasnati, Hasnati, & Afrita, Indra. (2021). *Perlindungan*

- Hukum Konsumen Terhadap Perjanjian Baku Yang Merugikan Konsumen. *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 207–231.
- Lahilote, Hasyim Sofyan. (2016). Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, 7(1).
- Meilawati, Yusi, Suardy, Weman, & Yusdira, Ade. (2021). Tinjauan Atas Segmentasi, Penetapan Pasasr Sasaran Dan Pemosisian KPR Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) KCP Dramaga Bogor. *Jurnal Aplikasi Bisnis Kesatuan*, 1(1), 11–20.
- Muhammad, Abdulkadir. (1992). *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Citra Aditya Bakti.
- Rizaldi, Nadi. (n.d.). *Kepercayaan konsumen pt tamaris inti sejahtera pada produk murabahah dari bank syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah*. Jakarta: Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah.
- Samangun, Christina, Malik, Yosep, Haryanto, Ngatik, & Msiren, Ayub. (2016). Implikasi Kontrak Baku Terhadap Nasabah Bank Di Manokwari. *Patriot*, 92–139.
- Setiadi, Wicipto, Sinjar, Muhammad Arafah, & Sugiyono, Heru. (2019). Implementasi peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dikaitkan dengan model jual beli tanah menurut hukum adat di tanjungsari, kabupaten bogor. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(1), 99–111.
- Shara, Debby, Hasan, Djuhaendah, & Wahjuni, Sari. (2019). Hak Bank Sebagai Kreditur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 2(2), 172–186.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (1993). *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*.
- Suamba, Dewa Putu, & Nurdiantoro, Edi. (2014). Proses Mobilitas dan Dampaknya Terhadap Wilayah Pinggiran Kota Denpasar. *Media Komunikasi FPIPS*, 13(2), 70–77.
- Supriatna, Iman, & Iswandi, Irvan. (2022). TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP STRATEGI PEMASARAN RUMAH PADA PT. PROPERTINDO JAYA BERSAMA BEKASI. *Jurnal Penelitian Multidisiplin Ilmu*, 1(3), 573–578.