



AL QODIRI

JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN

Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri>

Kedudukan PPJB Sebagai Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah

Oleh:

Utut Andika Saputra

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

ututandikasaputra628@gmail.com

Volume 21 Nomor 2 Agustus 2023, DOI: <https://doi.org/10.53515/qodiri> *Article History*
Submission: 06-06-2023 Revised: 13-07-2023 Accepted: 04-08-2023 Published: 14-08-2023

ABSTRACT

Banks provide financing to prospective home buyers in installments through KPR. Generally, KPR are provided with guaranteed rights imposed on land and building rights of KPR objects. In practice, because the house certificate has not completed the solving process or adapted to other conditions that cause the AJB has not been carried out before the PPAT, the developer binds prospective buyers with PPJB. PPJB is not a type of material guarantee, which gives preferential rights for creditors. PPJB only positions banks as concurrent creditors. If PPJB is used as a temporary basis for mortgage guarantees, the bank cannot claim its rights by unilaterally executing the mortgage object if the debtor makes bad loans. Legal protection can be taken by banks to obtain repayment guarantees due to debtor bad loans is to make a buyback guarantee agreement, where the developer as a guarantor of repayment of debtor debts if the debtor defaults.

Keywords: *Bank Position; PPJB; KPR.*

ABSTRAK

Bank memberikan pembiayaan kepada calon pembeli rumah dengan cara cicil melalui KPR. Umumnya, KPR diberikan dengan jaminan hak tanggungan yang dibebankan di atas hak atas tanah dan bangunan objek KPR. Pada prakteknya, dikarenakan sertifikat rumah belum selesai proses pemecahan atau terhadap syarat-syarat lain yang menyebabkan belum dilakukannya AJB di hadapan PPAT, maka developer mengikat calon pembeli dengan PPJB. PPJB bukan merupakan jenis jaminan kebendaan, yang memberikan hak preferensi bagi kreditur. PPJB hanya mendudukan bank sebagai kreditur konkuren. Apabila PPJB dijadikan dasar sementara jaminan KPR, maka bank tidak dapat menuntut haknya dengan melakukan eksekusi sepihak atas objek KPR jika debitur melakukan kredit macet. Perlindungan hukum dapat ditempuh oleh bank untuk memperoleh jaminan pelunasan akibat kredit macet debitur adalah membuat perjanjian *buy back guarantee*, dimana developer sebagai penjamin pelunasan utang debitur jikalau debitur melakukan wanprestasi.

Kata Kunci: *Kedudukan Bank; PPJB; KPR.*

A. PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan primer yang digunakan setiap orang sebagai tempat berlindung dan juga sebagai tempat istirahat. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Perumahan dan Pemukiman), menerangkan apa yang dimaksud dengan rumah yaitu “bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Mengingat semakin tingginya jumlah penduduk di Indonesia, maka kebutuhan rumah pun turut serta mengalami peningkatan (Hasan, 2016). Banyaknya permintaan dari masyarakat, maka banyak dari perusahaan pengembang (developer) membuat proyek pembangunan rumah hingga pembuatan apartemen. Hal ini bertujuan untuk memberikan peluang bagi masyarakat yang belum memiliki hunian agar dapat mempunyai tempat tinggal layak huni dengan segera, selain daripada itu developer memiliki tujuan utama yaitu mencari keuntungan.

Apabila diperhatikan lagi dengan seksama, fakta lapangan menyebutkan bahwa banyak orang dengan pendapatan rendah kesulitan membeli rumah dengan cara kontan atau lunas. Artinya, calon pembeli rumah didominasi oleh golongan menengah ke bawah yang membutuhkan cara pembelian dengan metode cicil atau kredit. Adanya fakta demikian, maka umumnya developer bekerjasama dengan bank untuk memberi kemudahan bagi calon pembeli rumah tersebut dengan cara kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Sutedi, 2016). Kredit Pemilikan Rumah sendiri adalah pembiayaan dana dari bank yang diberikan kepada debitur khusus untuk pembelian rumah dengan cara cicil dengan syarat adanya jaminan yang diikat dengan hak tanggungan, umumnya adalah rumah yang dibeli dengan fasilitas KPR itu sendiri, selain daripada itu terdapat persyaratan-persyaratan lain yang harus dilengkapi sesuai peraturan dan prosedur dari bank pemberi kredit.

Lahirnya pencairan KPR, umumnya diawali dengan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah antara developer dengan pembeli, dengan ketentuan bahwa kesepakatan pembayaran tidak secara lunas, melainkan dengan cara uang muka atau *down payment* (Hidayat R, 2010). Selanjutnya, untuk sisanya dapat dicicil dengan fasilitas KPR dari bank. Jika berpedoman dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dalam proses pemindahan hak atas tanah, hanya dikenal istilah jual beli saja dimana prosesnya bukan menggunakan PPJB di bawah tangan atau Notariil melainkan Akta



Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selanjutnya dapat dilakukan pendaftaran balik nama sertifikat di kantor pertanahan setempat. Secara yuridis dan praktis, KPR menggunakan jaminan tanah dan atau bangunan yang telah bersertifikat, selanjutnya dibebani hak tanggungan sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Namun, pada prakteknya developer dalam menjual rumah, sertifikat dalam kondisi masih induk dan belum dipecah sesuai masing-masing bagian tiap petaknya. Ada juga kendala terkait belum terselesainya pembayaran pajak-pajak sehingga terhambatnya proses penerbitan sertifikat atau terdapat kendala lainnya sehingga proses AJB belum dapat dilakukan di hadapan PPAT. Meskipun adanya kendala demikian, agar jual beli tetap terlaksana antara developer dengan pembeli, maka keduanya mensiasati hal tersebut dengan tetap dibuatkan PPJB baik di bawah tangan maupun dengan akta notariil.

Berdasarkan kondisi tersebut, R. Subekti menyimpulkan bahwa PPJB adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum jual beli dilakukan, sebab terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi untuk dilakukan proses AJB karena masih dalam proses atau belum dilakukan pelunasan harga (Subekti, 2006). Selanjutnya Herlin Budiono juga berpendapat bahwa PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang sifat dan bentuknya bebas untuk mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli agar nantinya jual beli dilakukan di hadapan PPAT (Budiono, 2014).

Dikarenakan belum dapat dilakukan proses AJB dan agar KPR tetap berjalan dalam memberikan pembiayaan kepada calon pembeli, maka developer dan Bank memiliki ketentuan internal sendiri dengan didasarkan pada PPJB dan umumnya dibantu dengan covernote dari Notaris yang menerangkan bahwa objek sertifikat memang sedang dalam proses pengerjaan. Adanya jaminan tersebut, maka bank umumnya memberikan pencairan kredit untuk memfasilitasi pembelian rumah oleh debiturnya dengan syarat setelah selesainya proses pengerjaan sertifikat di Kantor Notaris, selanjutnya dilakukan AJB dihadapan PPAT dan kemudian dibebani hak tanggungan pada sertifikat tersebut.

Jika ditelaah lebih lanjut, hal tersebut terlihat tidak ada masalah jika proses KPR berjalan dengna baik, akan tetapi permasalahan mulai muncul ketika debitur melakukan kredit macet sedangkan jaminan masih berupa PPJB dan belum dilakukan pembebanan hak tanggungan pada



sertifikat tanah dan rumah yang dibeli oleh debitur melalui KPR. Isu hukum inilah yang akan dikaji oleh penulis dalam penulisan artikel ini.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif dengan mengkaji isu hukum dalam artikel ini dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer yang dikaji penulis adalah UU Perumahan dan Pemukiman, UU Perbankan, KUHPdata, dan UUHT. Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis berasal dari literatur-literatur hukum dan pendapat para ahli. Analisa hukum yang digunakan penulis adalah metode deduktif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Dasar Hukum PPJB sebagai Jaminan KPR

KPR merupakan jenis pembiayaan dari bank kepada debitur untuk kredit pembelian rumah dengan tujuan dipunyai dan dijadikan tempat hunian (Meilawati, Suardy, & Yusdira, 2021). Umumnya, pencairan kredit dibarengi dengan proses pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan KPR yang berasal dari rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas KPR tersebut (Basit, 2016). Pembebanan hak tanggungan dipilih sebagai jaminan KPR, karena ia merupakan jaminan kebendaan yang memberikan keistimewaan bagi krediturnya. Keistimewaan tersebut berupa didahulukannya pelunasan bagi kreditur pemegang hak tanggungan daripada kreditur-kreditur lainnya, yang selanjutnya disebut dengan kreditur preferen. Apabila terjadi kredit macet, maka bank selaku kreditur dapat pula melakukan eksekusi pada jaminan tersebut tanpa melalui putusan pengadilan terlebih dahulu. Alasan-alasan lain dipilihnya hak tanggungan sebagai jaminan KPR, karena ia juga mengandung asas-asas sebagai berikut :

1) Kreditur Preferen (Pasal 1 angka 1 UUHT)

Kreditur ini berhak memperoleh pelunasan utangnya terlebih dahulu dibandingkan dengan kreditur lainnya atas hasil penjualan objek jaminan baik karena eksekusi atau dijual belikan di bawah tangan.

2) *Droit de suite* (Pasal 7 UUHT)

Hak kebendaan atas objek jaminan ini akan terus mengikuti ke arah mana objek tersebut berada.

3) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT)



Sebagian utang debitur yang telah dilunasi, tidak menjadikan sebagian objek hak tanggungan yang lain terhapus dari pembebanan hak tanggungan, kecuali jika ada utang debitur dijamin dengan beberapa hak atas tanah dan harus diperjanjian secara jelas dan tegas di APHT.

- 4) Hak tanggungan lahir karena adanya tanah yang dibebankan (Pasal 8 UUHT)
Kepemilikan tanah di kemudian hari tidak bisa dijadikan objek jaminan hak tanggungan, sebab pembebanan hak tanggungan harus dilakukan oleh pemilik asli dari hak atas tanah tersebut.
- 5) Memenuhi asas spesialisitas (Pasal 11 UUHT)
Pembebanan hak tanggungan harus memuat informasi terkait identitas masing-masing pihak yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan, nilai kredit, nilai hak tanggungan, informasi tentang objek jaminan yang tertuang dalam APHT.
- 6) Memenuhi asas publisitas (Pasal 13 UUHT)
Asas ini bertujuan agar, objek jaminan tersebut diketahui oleh masyarakat secara umum melalui pengumuman dan didaftar ke kantor pertanahan setempat.
- 7) Eksekusinya mudah dan pasti (Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT)
UUHT memberikan kemudahan untuk melakukan eksekusi hak tanggungan jikalau terbukti debitur melakukan wanprestasi tanpa perlu jalur penetapan pengadilan terlebih dahulu.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dikatakan bahwa jaminan hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang aman serta memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Berbeda kasusnya, jika jaminan tersebut bukan jaminan kebendaan seperti halnya PPJB. Jika dikaji lebih lanjut, Pengaturan PPJB dapat ditemui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP No.12/2021) Pasal 1 Angka 10 yang menerangkan bahwa : “Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (3) PP No. 12/2021 berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun. PPJB dilakukan setelah terdapat kepastian atas: status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, Persetujuan Bangunan Gedung, ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana tercantum dalam



ketentuan Pasal 22 ayat (5) PP No. 12/2021. Dapat dikatakan bahwa PPJB hanyalah perjanjian biasa berupa kesepakatan akan dilaksanakan jual beli, artinya adanya PPJB hanya sebatas perjanjian pendahuluan saja yang tidak mengakibatkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah (Subekti & Lestari, 2020). PPJB hanya mengikat pihak penjual (developer) dan pembeli saja, tidak mengikat pihak ketiga seperti bank.

Pada prakteknya, Pencairan KPR dilakukan meskipun hanya berdasarkan PPJB karena adanya kesepakatan intern antara pihak bank dengan developer, dan didukung dengan adanya *covernote* dari notaris yang menyatakan bahwa sertifikat induk sedang dalam proses sehingga pelaksanaan AJB, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) belum dapat dilaksanakan. Pencairan KPR yang hanya didasari PPJB tidak diatur secara eksplisit maupun implisit dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Ditinjau berdasarkan teori kepastian hukum yang diterangkan oleh Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum didasarkan pada adanya peraturan perundang-undangan, sehingga aturan tersebut mempunyai aspek yuridis yang bisa menjamin adanya kepastian atas suatu perbuatan (Zainal, 2012). Berdasarkan teori tersebut, dapat dikatakan bahwa jika tidak terdapat pengaturan mengenai suatu perbuatan tertentu seperti halnya pelaksanaan PPJB sebagai jaminan KPR, maka perbuatan tersebut tidak memiliki aspek yuridis sehingga tidak ada jaminan kepastian hukum di dalamnya. Hal ini tentu akan menimbulkan implikasi di kemudian hari jika terjadi suatu permasalahan hukum.

PPJB sebagai dasar pemberian KPR, tidak memenuhi syarat sebagai jaminan kebendaan sebagaimana hak tanggungan. Hal ini dikarenakan PPJB tidak bersifat *marketable* yaitu benda jaminan tersebut bukan merupakan benda yang mudah dijual. PPJB sebagai dasar KPR tidak dapat digunakan untuk memindahkan hak atas tanah ke pihak lain. Oleh karenanya PPJB dapat dikatakan tidak memiliki nilai ekonomis (Basit, 2016). PPJB juga tidak memenuhi syarat *secured*, maksudnya PPJB tidak dapat diikat secara yuridis berdasarkan aturan hukum yang berlaku (Shara, Hasan, & Wahjuni, 2019). Hal ini disebabkan tidak ada pengaturan dalam hukum Indonesia mengenai aturan PPJB sebagai jaminan (Shara, Hasan, & Wahjuni, 2019). PPJB sebagai jaminan KPR, berisiko tinggi terhadap bank selaku kreditur, karena jika debitur wanprestasi atau kredit macet maka bank tidak dapat mengambil haknya berupa pelunasan segera atas utang si debitur. Pada praktik perbankan, debitur disebut cidera janji apabila tidak menunaikan apa-apa yang



diperjanjikan bersama yaitu terkait kewajiban membayar cicilan sesuai isi perjanjian yang telah disepakati (Khoidin, 2017).

Berdasarkan uraian di atas, dapat dikatakan bahwa PPJB sebagai dasar pemberian KPR tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan dan hanya didasarkan pada ketentuan intern antara bank dan developer serta debitur saja. PPJB bukan merupakan jaminan kebendaan sebagaimana di atur dalam UUHT, sehingga PPJB sangat berisiko jika dijadikan sebagai dasar pemberian KPR apabila terjadi kredit macet, karena bank tidak dapat melakukan eksekusi pada objek KPR sebagaimana eksekusi hak tanggungan. Dengan demikian, jaminan PPJB mendudukan posisi bank tersebut bukan sebagai kreditur preferen melainkan bank hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Kreditur konkuren adalah kreditur yang utangnya tidak dijamin dengan hak kebendaan (*security right in rem*) dan sifat piutangnya tidak dijamin sebagai piutang yang diistimewakan oleh undang-undang (Susanti Adi Nugroho, 2018). Dapat dikatakan bahwa kreditur konkuren adalah kreditur yang harus terbagi dengan para kreditur lain secara proporsional (Susanti Adi Nugroho, 2018). Hal tersebut telah diatur di dalam Pasal 1131 KUHPdata yang menyebutkan : “Segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan”.

b. Perlindungan Hukum bagi Bank Selaku Kreditur dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet

Teori perlindungan hukum membagi 2 (dua) macam perlindungan hukum jika dilihat dari sumbernya, yaitu perlindungan internal dan eksternal. Perlindungan internal yang keberadaannya dibuat sendiri oleh para pihak lewat media perjanjian, sehingga keberlakuannya hanya sebatas para pihak saja, sedangkan perlindungan hukum eksternal yang eksistensinya bermuasal dari penguasa lewat aturan perundangan yang diterbitkan atas dasar kewenangan yang dimilikinya, sehingga perlindungan hukum yang dimaksud keberlakuannya diperuntukkan bagi khalayak umum (Isnaeni, 2016). Apabila dikaji berdasarkan teori perlindungan hukum, perjanjian kredit yang dibuat oleh kreditur dengan pihaknya debitur merupakan bentuk perlindungan hukum preventif dalam lingkup internal yang disiapkan oleh kreditur maupun debitur sejak dini guna mengantisipasi timbulnya kerugian di masa mendatang, sedangkan PPJB merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang dibuat oleh developer dan konsumen (debitur) terkait



kesepakatan akan dilakukannya jual beli (Isnaeni, 2016). Namun, jika melihat kembali pada perlindungan hukum eksternal yang eksistensinya bermuasal dari aturan perundangan yang diterbitkan atas dasar kewenangan yang dimilikinya, PPJB tidak memberikan perlindungan hukum bagi kreditur karena pengaturan terkait PPJB sebagai jaminan kredit tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Sebagaimana telah dipaparkan pada sub bab sebelumnya, PPJB tidak memberikan hak preferensi bagi kreditur, oleh karenanya PPJB mendudukan bank sebagai kreditur konkuren yaitu kreditur yang utangnya tidak dijamin dengan hak kebendaan (*security right in rem*) dan sifat piutangnya tidak dijamin sebagai piutang yang diistimewakan oleh undang-undang (Susanti Adi Nugroho, 2018). Adanya risiko tersebut, khususnya bagi bank maka perlu adanya jaminan lain sebagai dasar jaminan kredit bank sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 11 UU Perbankan.

Jaminan dibedakan menjadi dua yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan telah dipaparkan sebelumnya oleh penulis yang pada pokoknya merupakan jaminan berupa benda milik debitur, sedangkan jaminan perorangan terdapat orang atau pihak ketiga sebagai penanggung atas utang si debitur (Isnaeni, 2016). Guna mendapatkan kepastian hukum dalam proses KPR dengan jaminan PPJB dikarenakan pengurusan sertifikat induk yang belum dipecah dan masih dalam proses pengurusan, maka bank dapat membuat perjanjian *buy back guarantee* untuk menjamin kepastian hukum dari pelunasan utang debitur jikalau debitur melakukan kredit macet. Perjanjian *buy back guarantee* merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian KPR. Adapun pihak dalam perjanjian ini dilakukan bukan antara bank dengan debitur, melainkan antara bank dengan developer. Perjanjian tambahan ini merupakan perjanjian pengikatan jaminan antara bank (kreditur) dan developer (penjamin) dengan adanya jaminan atas pelunasan utang debitur terhadap bank yang disebut dengan perjanjian *Buy back guarantee* (Retno Wahyurini Dominika, 2017).

Buy back guarantee merupakan istilah bahasa Inggris yang berarti jaminan beli kembali atau hak membeli kembali. Hal ini dapat ditemui pada Pasal 1519 KUHPerdara, yang mengatur bahwa penjual memiliki hak untuk mengambil kembali benda yang telah dijual kepada konsumen dengan mengganti sesuai harga asal. Pada perjanjian *buy back guarantee* developer berkedudukan sebagai penjamin atas pelunasan utang debitur, sehingga apabila debitur melakukan kredit macet



maka developer mempunyai kewajiban untuk membeli kembali rumah tersebut kepada bank dan bertanggung jawab untuk melunasi seluruh utang debitur dengan ketentuan bahwa rumah objek KPR tersebut masih dalam tahap pembangunan serta sertifikat belum selesai pengurusan pecah atau developer belum menyerahkan dokumen asli terkait dengan Sertipikat Hak atas Tanah, dan surat-surat penting lainnya berkaitan dengan kepemilikan rumah kepada bank (I Nyoman Gede Paramartha et al, 2016).

Sebagaimana penjelasan di atas, dapat dikatakan bahwa PPJB bukan merupakan jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan, artinya PPJB memang bukan merupakan jenis jaminan yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur terkait haknya dalam pelunasan utang jika terjadi kredit macet dalam KPR. Guna memperoleh jaminan dengan kepastian hukum dalam Proses KPR yang masih dalam tahapan PPJB akibat proses sertifikat belum selesai pengurusannya di Kantor Notaris/PPAT dan atau di Kantor Pertanahan adalah dengan membuat perjanjian *buy back guarantee* sebagai salah satu jenis jaminan penanggungan. Meskipun demikian, Kreditur tetap berkedudukan sebagai kreditur konkuren dan bukan kreditur yang diistimewakan dalam hal pelunasan piutangnya. Apabila setelah dibuatnya perjanjian *buy back guarantee*, sedangkan developer tidak juga memenuhinya maka bentuk perlindungan hukum kreditur yaitu dengan melakukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh keputusan yang inkrah terkait pelunasan utang debitur.

D. KESIMPULAN

PPJB sebagai jaminan KPR tidak mempunyai kekuatan hukum, karena tidak ada pengaturan hukum dalam perundnag-undangan di Indonesia dan hanya didasarkan pada kesepakatan intern antara bank, developer, dan konsumen saja. Dapat dikatakan bahwa PPJB ditinjau secara yuridis khususnya dalam UUHT tidak memenuhi syarat dalam hukum jaminan kebendaan untuk dapat dijadikan jaminan dalam KPR, sehingga PPJB sebagai jaminan sangat berisiko tinggi baik bagi konsumen, pengembang dan khususnya bagi bank karena jika terjadi cidera janji bank tidak mempunyai kekuatan secara yuridis untuk eksekusi.

Mengingat PPJB tidak memberikan perlindungan hukum apapun kepada kreditur jika terjadi kredit macet, maka bentuk perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur apabila terjadi kredit macet dalam pemberian KPR adalah dengan membuat perjanjian *buy back guarantee* sebagai salah satu jenis jaminan penanggungan, dimana developer mempunyai kewajiban untuk membeli kembali



rumah debitur melalui pembayaran sejumlah uang yang digunakan developer untuk melunasi utang debitur terhadap bank. Meskipun demikian, Kreditur tetap berkedudukan sebagai kreditur konkuren dan bukan kreditur yang diistimewakan dalam hal pelunasan piutangnya. Apabila setelah dibuatnya perjanjian *buy back guarantee*, sedangkan developer tidak juga memenuhi kewajibannya maka bentuk perlindungan hukum kreditur yang lain yaitu dengan melakukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh keputusan yang inkrah terkait pelunasan utang debitur.



DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, H. (2014). *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Hasan, Djuhaendah. (2011). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Jakarta : Nuansa Madani
- Hidayat R. (2010). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama*. Jakarta: Sinar Grafika
- Isnaeni, Moch. (2016). *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya : PT. Revka Petra Media.
- Mertokusumo, Sudikno. (2019). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty
- Nugroho, Susanti Adi. (2018). *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia Group
- Subekti. (2006). *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia
- Subekti dan Lestari, Veronika Nugraheni Sri. (2020). *Perlindungan hukum bagi konsumen rumah tapak dalam kontrak jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli*. Surabaya : CV. Jakad Media Publishing
- Sutedi, A. (2016). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

JURNAL DAN TESIS

- Basit, Abdul. (2016). “Jaminan Kredit Pemilikan Rumah dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa”, *Lambung Mangkurat Law Journal*, Volume 1 Issue 1, March
- Dominika, Retno Wahyurini. (2017), “Perjanjian Beli Kembali (*Buy back guarantee*) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet”, *Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan*, Vol. 1 No. 2
- Paramartha, I Nyoman Gede; Darmawan, Ni Ketut Supasti; & Sumardika, I Nyoman. (2016), “Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian *Buy back guarantee* Di Kota Denpasar”, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Udayana*
- 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*, Volume 2, Nomor 2, Edisi Juni



Tinus, Mario Alberto. (2016). "Proses Eksekusi Jaminan Perbankan dalam Perjanjian Kredit Perbankan", *Lex Privatum Journal*, Vol. IV, No. 8, Oktober November

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LNRI Nomor 33.

