

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



Disusun dan diajukan oleh:

MULIANI
P3600216006

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2020



HALAMAN JUDUL

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

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Program Studi
Magister Kenotariatan**

Disusun dan diajukan oleh :

**MULIANI
P3600216006**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**



TESIS

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

Disusun dan diajukan oleh:

MULIANI

P3600216006

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis

Pada tanggal 09 NOVEMBER 2020

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

**Menyetujui
Komisi Penasehat**



Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H. M.Si
Nip. 19600621 198601 2 001

Pembimbing Utama



Dr. Hasbir Paserani, S.H., M.H.
Nip. 19700708 199412 1 001

Pembimbing Pendamping

Ketua Program Studi
Kenotariatan



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
Nip. 1964 1123 199002 2 001



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
NIP. 19671231 199103 2 002



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : **Muliani**
N I M : **P3600216006**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH”** adalah benar-benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan secara umum, baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam bentuk jurnal ataupun bentuk lainnya.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 4 November 2020

Yang membuat pernyataan,



(MULIANI)



KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum.Wr.Wb

Segala Puji dan rasa syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala rahmat, hidayah dan nikmat kesehatan serta kesempatan yang telah diberikan kepada penulis.

Alhamdulillah tesis yang berjudul "**Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah.**" dapat terselesaikan dengan baik walau masih jauh dari kesempurnaan. Adapun penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi syarat akademik dalam menyelesaikan Strata Dua (S2) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan terdapat banyak kendala yang dihadapi dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis serta berbagai kesulitan yang penulis hadapi dalam penyusunan tesis ini.

Selesainya Tesis ini penulis persembahkan kepada Ibu tercinta **Mashura Lapitu** dan Almarhum Ayah **Daniel Mantiaha de Hesselle** yang dengan penuh kesabaran dan kasih sayang memberikan motivasi dan doa

ak ternilai harganya, demikian pula kepada suami **Makmur Agam, Aditya Pratama, S.I.Pol., Adya Zazqia** dan **Moh Zaki Al-Hadid**



karena atas hadirnya kalian yang senantiasa selalu memberi semangat dan dukungan selama penulis menempuh studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Ibu **Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si**, selaku Pembimbing Utama yang saya hormati dan banggakan, dan Bapak **Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H**, selaku Pembimbing Pendamping yang dengan tulus memberikan bimbingan dan arahan dari awal penyusunan tesis sehingga bisa terselesaikan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih banyak kepada Bapak **Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H**, Ibu **Harustiati. A. Muin, S.H.,M.H**, dan Bapak **Dr.Sabir Alwy, S.H., M.S**, selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan yang sangat berharga kepada penulis demi perbaikan dan kesempurnaan tesis ini.

Selanjutnya, perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ibu **Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A.**, selaku Rektor Universitas Hasanuddin.

2. Ibu **Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum**, selaku Dekan Fakultas

ukum Universitas Hasanuddin.



3. Bapak **Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H.**, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Riset dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Bapak **Dr. Syamsuddin Muchtar S.H.,M.H**, selaku Wakil Dekan II Bidang Perlengkapan dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak **Dr. Muh. Hasrul, S.H.,M.H**, selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Ibu **Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Guru Besar dan Seluruh Dosen pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah berjasa dengan tulus dan ikhlas memberikan bimbingan ilmu pengetahuan yang sangat berharga selama mengikuti pendidikan.
8. Ibu **Alfiah Firdaus** selaku Staf Administrasi, Bapak **Aksa** selaku Staf Bagian Perkuliahan dan Ibu **Umy Rahmi Idris** selaku Staf Administrasi Pascasarjana Universitas Hasanuddin yang telah memberikan banyak bantuan kepada penulis.
9. Rekan-rekan Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Khususnya angkatan 2016 (**RENVOI**) yang telah menjadi sahabat yang menyenangkan. Terima kasih atas kebersamaan dan persaudaraan selama ini.



10. Para Notaris Kota Palu dan Notaris Kabupaten Sigi, yang bersedia meluangkan waktunya untuk wawancara dan memberikan data yang dibutuhkan peneliti selama melakukan penelitian.
11. Direktur PT. Beringin Perkasa dan Direktur PT. Bahari Jaya Membangun yang telah memberikan data yang dibutuhkan peneliti selama melakukan penelitian.
12. Bapak dan Ibu pada PT. Bank Tabungan Negara Indonesia (Persero) dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), *Base Lending Rate (BLR)*, *Legal Supervisor*, *Loan Service*, *Administration Supervisor* dan *Supervisor* yang bersedia meluangkan waktu untuk melakukan wawancara dan memberikan data yang dibutuhkan.

Kepada semua pihak yang penulis tidak sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih atas waktu, arahan dan masukan yang sangat berharga. Semoga segala amal dan budi baik serta kerja sama dari semua pihak mendapat balasan dari Allah Subhanahu Wa Ta'ala.

Penulis berharap semoga tesis ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang hukum keperdataan dan dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum.Wr.Wb.

Makassar, 4 November 2020


MULIANI



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	ix
ABSTRACT	xii
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Orisinalitas Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Perjanjian.....	18
1. Pengertian Perjanjian	18
2. Syarat Sahnya Perjanjian	21
3. Unsur-Unsur Perjanjian	26
4. Asas-Asas Perjanjian	27



B. Perjanjian Kredit	31
1. Pengertian Perjanjian Kredit	31
2. Bentuk Perjanjian Kredit	33
3. Prinsip Perjanjian Kredit.....	40
C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	43
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	43
2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	45
3. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	46
D. Hukum Jaminan	49
E. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	52
F. Landasan Teori	54
1. Teori Mengikatnya Kontrak (<i>Pacta Sunt Servanda</i>) ...	54
2. Teori Perlindungan Hukum	57
G. Kerangka Pikir	60
H. Definisi Operasional	62
BAB III METODE PENELITIAN	65
A. Tipe Penelitian	65
B. Pendekatan Penelitian	65
C. Jenis Bahan Hukum	66
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	67
E. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	68
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	69
A. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah	69



B. Upaya Hukum yang Dilakukan Oleh Bank Untuk Mendapat Perlindungan Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah	110
BAB V PENUTUP	131
A. Kesimpulan	131
B. Saran	132
DAFTAR PUSTAKA	133



ABSTRACT

Muliani, Sale and Purchase Binding Agreement Made by Private Deed As a Collateral For Home Ownership Credit, supervised by Nurfaidah Said and Hasbir, as supervisor respectively.

The purposes of this study are to analyze and identify the legal strength of the sale and purchase binding agreement made by private deed provided by the developer as a collateral for house ownership credit; and to analyze the legal protection of banks related to collateral which are still in the form of sale and purchase binding agreements.

Type of research is used in normative juridical research, namely research that is focused on examining the application of the norms of positive law. The data collection techniques applied were interviews and literature study. All legal materials that have been obtained from the research results were analyzed qualitatively, then presented descriptively.

The results of the study found that 1) PPJB made by private deed has no legal force if it is used as a mortgage guarantee for home ownership. It is said that it has no legal force, because based on the obligatory nature of PPJB, PPJB has not implemented the transfer of land rights so that near default debtors, PPJB cannot be executed like collateral with mortgage rights. This greatly weakens the bank as a creditor that ranks it as a concurrent creditor. 2) Maintenance of various efforts made by the bank to obtain legal protection in providing credit with PPJB which made by private deed. As for legal protection measures applied in the implementation of cooperation agreements with developers, banks implement a system that provides credit through KPR Primary and provides repurchase guarantees with developers. In addition, in the legal safeguards applied in the application of credit agreements with debtors, banks apply analysis based on the 5 Principles C and ask for individual guarantees (personal guarantees or corporate guarantees) as additional collateral.



Keywords : Collateral, Private Deed, Sale and Purchase Binding Agreement.

ABSTRAK

Muliani, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah, dibimbing oleh Nurfaidah Said dan Hasbir.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengidentifikasi kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan yang diberikan developer sebagai jaminan kredit pemilikan rumah dan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap Bank terkait dengan jaminan yang masih berupa perjanjian pengikatan jual beli.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Teknik pengumpulan data yang diterapkan adalah wawancara dan studi kepustakaan. Semua bahan hukum yang telah diperoleh dari hasil penelitian, dianalisis secara kualitatif, selanjutnya disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian menemukan bahwa 1) PPJB di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum jika dijadikan sebagai jaminan kredit kepemilikan rumah. Dikatakan tidak memiliki kekuatan hukum, karena berdasarkan sifat *obligatoir* dari PPJB, maka PPJB belum menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah sehingga apabila debitur wanprestasi, PPJB tidak dapat dieksekusi seperti halnya jaminan dengan hak tanggungan. Hal tersebut sangat melemahkan kedudukan bank sebagai kreditor yang memberikan kedudukan sebagai kreditor konkuren. 2) Terdapat berbagai upaya yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam memberikan kredit berdasarkan jaminan PPJB di bawah tangan. Adapun upaya perlindungan hukum yang diterapkan dalam hubungannya dengan perjanjian kerja sama dengan developer, bank menerapkan sistem pemberian kredit melalui KPR Primary dan mengadakan perjanjian *buy back guarantee* dengan developer. Selain itu, upaya perlindungan hukum yang diterapkan dalam hubungannya dengan perjanjian kredit dengan debitur, bank menerapkan analisis berdasarkan 5 C Principles serta meminta jaminan perorangan (*personal guarantee* atau *corporate guarantee*) sebagai jaminan tambahan.

nci : Akta di bawah tangan, Jaminan, Perjanjian Pengikatan Jual



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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

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

Hubungan antar anggota masyarakat ini tumbuh dan berkembang sesuai dengan perkembangan ekonomi, hal tersebut diakibatkan semua kebutuhan yang ada di dalam masyarakat mempunyai nilai ekonomis

oleh anggota masyarakat yang berusaha dalam bidang bisnis,

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



terutama perkembangan masyarakat yang membutuhkan perumahan sebagai tempat berlindung.

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

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

Seiring dengan perkembangan perekonomian, bisnis

gunan lahan pemukiman juga mengalami perkembangan sangat pesat. Hal ini dapat dilihat dari transaksi yang ada di masyarakat, dan

² Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke – 4.



perkembangan bisnis properti yang membuktikan banyak terdapat pengembang yang berlomba-lomba melakukan pembangunan di segala bidang di Indonesia, demikian juga bank yang memberikan kepercayaan dan kemudahan-kemudahan antara sesama rekan dalam menyalurkan kredit kepemilikan rumah.

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

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

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

perjanjian, dan setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang tanah secara khusus terikat dengan mengikuti ketentuan yang dalam peraturan perundang-undangan.



Jual beli yang dilakukan tidak secara tunai inilah dalam praktiknya melahirkan suatu perjanjian pendahuluan atau yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Lahirnya PPJB didasari oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (1) KUHPerdara bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan menekankan pada perkataan “Semua” maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja, dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang.³

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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian yang merupakan suatu terobosan hukum di mana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah/bangunan namun formatnya baru sebatas

an jual beli yang dibuat oleh para pihak tetapi tidak melibatkan



³ Aditya Bakti, 2005. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta. Hlm. 14.
⁴ Erlien Budiono, 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku*
tra Aditya Bakti, Bandung. Hlm. 270.

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



aksanaan pembuatan PPJB atas jual beli tanah dan/atau
n diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan
han Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian

Pendahuluan Jual Beli Rumah (yang disingkat PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019). Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PPJB menentukan bahwa :

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

Berdasarkan pengertian di atas, menunjukkan bahwa salah satu syarat pembuatan PPJB adalah wajib dinyatakan dalam akta Notaris. Namun, di dalam pembuatan PPJB dalam praktiknya di lapangan, ditemukan bahwa tidak jarang developer mengadakan PPJB dengan calon pembeli dalam bentuk PPJB di bawah tangan sebagai pengikatan pendahuluan yang memuat beberapa kesepakatan, di mana PPJB akan dilanjutkan pada proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika bangunan telah selesai didirikan dan diserahkan kepada user.⁵ Mengingat bentuk PPJB bentuknya bebas sebagaimana dikemukakan, maka dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan banyak pihak perusahaan pengembang (*developer*)



Baswedan. Jurnal : Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah at Dihadapan Notaris. Hlm. 11-12. Diakses dalam <https://media.neliti.com/media/s/14006-ID-kajian-yuridis-pembatalan-akta-pengikatan-jual-beli-pjb-tanah-yang-dibuat-tanggal-24-Juni-2020>.

menerapkan surat PPJB yang dibuat secara baku (*standard contract*), dijadikan jaminan pada perjanjian kredit pemilikan rumah.⁶

Kontrak baku (*standard contract*) adalah suatu kontrak yang berisikan sejumlah klausula yang telah disusun secara mendetail dan saksama oleh salah satu pihak. Perjanjian baku diperkirakan juga karena dipengaruhi oleh banyaknya perusahaan yang melakukan rasionalisasi. Penggunaan klausula baku dalam perjanjian baku mempunyai beberapa keuntungan praktis, seperti mengurangi perundingan yang bertele-tele, lupa mengatur beberapa hal dan penghematan biaya.⁷ Di dalam perjanjian baku, hampir semua pihak lawan tidak diberikan kesempatan untuk mengadakan "*Real Bargaining*" dengan developer. User tidak mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasannya dalam menambahkan dan mengubah atau menentukan klausula-klausula isi perjanjian.⁸ Keadaan tersebut digunakan dalam transaksi pembuatan PPJB oleh perusahaan pengembang (*developer*), di mana user hanya perlu menyetujui isinya saja, selain itu PPJB dibuat tidak dihadapan Notaris.

Sebagai konsekuensi hukum dengan diadakannya PPJB di bawah tangan dengan bentuk *standard contract* antara developer dengan user

akan perjanjian yang di adakan tergolong sebagai perjanjian di

⁶ Riyono, 2009. *Tesis : Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada PT. ... City Di Bogor*. Universitas Diponegoro, Semarang. Hlm. 1-16.
⁷ ... Budiono. *Op.cit.* Hlm. 134-135.
⁸ ... d. Hlm. 136.



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

Berdasarkan pra penelitian, telah terdapat beberapa bank yang memberikan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) berdasarkan PPJB yang dibuat secara di bawah tangan antara developer dengan user perumahan, seperti pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan pada Bank Tabungan Negara (BTN). PPJB akan disepakati sebelum dilakukan akad kredit. PPJB yang dibuat oleh developer tersebut akan menjadi salah satu tahap dalam proses KPR. Jika membeli rumah baru atau langsung dari developer, PPJB akan disepakati sebelum dilakukan akad kredit.¹⁰

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang
dan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang

⁹ Madi Miru, 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Raja Grafindo Persada, m. 15.
¹⁰ <https://fajar.co.id/2017/04/04/cermati-cara-ajukan-pinjaman-kpr-dengan-jaminan-ppjb-tes> tanggal 22 Juli 2019.



Perbankan, bahwa agunan atau jaminan kredit hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit bersangkutan, artinya dalam kredit pemilikan rumah yang jadi jaminannya tanah atau bangunan terkait, diketahui bahwa agunan atau jaminan kredit hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit bersangkutan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh pengembang secara di bawah tangan dengan klausula standar/baku dapat menimbulkan terjadi risiko wanprestasi antara pengembang itu sendiri dengan bank maupun dengan user, karena perjanjian pengikatan jual beli sebagai jaminan kredit pemilikan rumah tidak punya dasar hukum yang kuat. Bagi pembeli rentan mengalami masalah apabila tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan keadaan tersebut tentunya akan menjadi permasalahan mengenai kekuatan hukum PPJB di bawah tangan yang diberikan pengembang (*developer*) sebagai jaminan kredit pemilikan rumah, disamping dapat menimbulkan permasalahan terkait perlindungan hukum pada Bank terhadap jaminan yang masih berupa

PPJB apabila terjadi sengketa mengingat keberadaan dan kekuatan PPJB sampai sekarang masih sering dipertanyakan di dalam jual ah/tanah. Perbedaan-perbedaan kepentingan tersebut menjadi



suatu persoalan yang sering terjadi antara para pihak dalam pelaksanaan bisnis properti, menyadari rentannya perlindungan hukum terhadap bank dalam dinamika bisnis properti dan berdasarkan atas kepercayaan terhadap developer dengan mengambil risiko memberikan fasilitas kredit berupa kredit pemilikan rumah kepada user hanya dengan menerima **perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di bawah tangan yang dibuat oleh pengembang** (*developer*) sebagai jaminan pengganti sertifikat yang sedang diproses.

B. Rumusan Masalah

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

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis dan mengidentifikasi kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan yang diberikan *developer* sebagai jaminan kredit pemilikan rumah.



2. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap Bank terkait dengan jaminan yang masih berupa perjanjian pengikatan jual beli.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

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

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan sehingga menghindari timbulnya permasalahan atau konflik dalam pelaksanaannya.

- b. Bagi para akademis, semoga penelitian ini dapat menjadi acuan bagi para peneliti lebih lanjut terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan oleh pengembang (*developer*) sehingga kedudukan dan aturan hukumnya menjadi lebih jelas dan tegas.



E. Orisinalitas Penelitian

Untuk mengetahui sub-kajian yang sudah ataupun belum diteliti pada penelitian sebelumnya, maka perlu adanya upaya komparasi (perbandingan), apakah terdapat unsur-unsur perbedaan ataupun persamaan dengan konteks penelitian ini, di antara hasil penelitian terdahulu yang menurut peneliti terdapat kemiripan, yaitu :

1. Disertasi dengan judul “Perjanjian Kredit yang Dibuat Secara Baku Pada Kredit Perbankan dan Permasalahan Pilihan Domisili Hukum Penyelesaian Sengketa”, disusun oleh Susanto, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2017.

Masalah yang dibahas adalah :

- a. Bagaimana konsep perjanjian baku dihubungkan dengan asas kebebasan berkontrak?
- b. Bagaimana kepastian hukum perjanjian kredit baku dihubungkan dengan perlindungan konsumen?

Hasil penelitian menemukan bahwa 1) dalam sengketa perdata dimuka hakim, kedua belah pihak yang berperkara, bahkan salah satu pihak berhak dan bebas memilih tempat tinggal lain dari tempat tinggal mereka yang sebenarnya. Hak dan kebebasan memilih itu dapat

an dalam bentuk akta otentik maupun di bawah tangan; dan al ada pilihan domisili, kepada para pihak tetap terbuka pilihan memilih Pengadilan Negeri yang disepakati atau memilih



Pengadilan Negeri di tempat mana tergugat bertempat tinggal (*actor sequitor forum rei*) 2) Jika dihubungkan dengan konsep perlindungan konsumen maka adanya perjanjian kredit yang dibuat secara baku menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang telah memberikan pembatasan terhadap pemuatan klausula baku, yaitu dalam Pasal 18 yang melarang pemuatan klausula baku yang merugikan konsumen, larangan tersebut dimaksudkan untuk memberikan kedudukan seimbang kepada konsumen dalam perjanjian termasuk juga perjanjian dalam bidang perbankan.

2. Tesis dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Investasi (Studi Di PT. Bank National Nobu, Tbk)” oleh Melda Nehemia Sitinjak, Mahasiswa Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.

Masalah yang dibahas :

- a. Bagaimana tanggung jawab PT. Internusa Jaya Semesta selaku developer dalam PPJB unit apartemen jika terjadi wanprestasi?
- b. Bagaimana keabsahan PPJB sebagai agunan dalam perjanjian kredit investasi PT. Bank Nationalnobu Tbk dengan PT. ITC Multifinance?



- c. Bagaimana akibat dan perlindungan hukum terhadap PT. Bank Nationalnobu Tbk jika developer tidak dapat melanjutkan pembangunan apartemen karena keadaan memaksa (*force majeure*) pasca penandatanganan kredit?

Hasil penelitian menemukan bahwa 1) Pembeli berhak mengajukan klaim (tuntutan) atas kekurangan fisik unit sebanyak 1 (satu) kali dan PT. Internusa Jaya Semesta selaku developer bertanggung jawab memperbaiki kekurangan tersebut. Klaim kedua atas kekurangan unit apartemen tidak akan dilayani oleh PT. Internusa Jaya Semesta. PT. Internusa Jaya Semesta hanya akan menanggapi klaim kedua jika klaim tersebut merupakan tanggapan pembeli terhadap hasil perbaikan kekurangan yang ada pada unit apartemen pada klaim pertama. 2) Pengikatan agunan berupa unit apartemen berdasarkan PPJB dalam Perjanjian Kredit Investasi antara PT. Bank Nationalnobu Tbk dengan PT. ITC Multifinance tidak sah, karena pengikatannya tidak sesuai ketentuan Pasal 44 Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Pasal 27 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. 3) Perlindungan hukum akibat ketidaksesuaian pengikatan jaminan sesuai Undang-

terkait masih dapat diperoleh PT. Bank Nationalnobu Tbk dari Pasal 10 Perjanjian Kredit, di mana kreditor berhak meminta agunan diperbaharui dan debitur wajib menyetujui untuk



menyerahkan agunan tambahan sebagaimana ditentukan oleh kreditur dan/atau memperbaharui agunan tersebut, menyerahkan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan.

3. Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit” oleh Siti Fatima S. Lamadilao, Magister Hukum, Universitas Tadulako.

Masalah yang dibahas adalah :

- a. Bagaimanakah proses pembuatan perjanjian jual beli perumahan secara kredit?
- b. Bagaimanakah upaya hukum yang dilakukan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi?

Hasil penelitian menemukan bahwa : 1) Proses Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit: Pengajuan atau permohonan dari konsumen, Konsumen memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan, Penandatanganan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah atas rumah berikut tanah antara pengembang dengan konsumen, Penandatanganan perjanjian kredit dan akta lainnya antara bank dengan konsumen. Setelah penandatanganan perjanjian kredit, lazimnya, pengembang masih memberikan jaminan kelayakan konstruksi selama

sejak akad kredit. Setelah akad kredit, konsumen akan menerima KPR. Akhir dari suatu proses aplikasi KPR adalah penandatanganan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah dan



perjanjian kredit, di mana telah resmi menjadi pemilik rumah yang sah menurut hukum. 2) Upaya Hukum yang dilakukan pihak Bank apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur yaitu melakukan somasi/teguran untuk mengingatkan debitur terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian. Somasi umumnya diajukan tiga kali, apabila somasi itu tidak diindahkannya maka kreditor berhak membawa persoalan itu ke pengadilan dan pengadilan lah yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak. Jika debitur terbukti melakukan wanprestasi maka debitur harus menerima akibat hukum dari wanprestasinya.

Berdasarkan temuan dari ketiga peneliti tersebut di atas yakni Susanto, Melda Nahemia, dan Siti Fatima S. Lamadilao dapat disimpulkan bahwa permasalahan yang menjadi fokus penelitian dalam tesis ini berbeda dengan permasalahan yang pernah diteliti dengan ketiga peneliti tersebut. Di dalam penelitian yang disusun oleh penulis, objek kajian difokuskan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan sebagai jaminan Kredit Pemilikan Rumah, di mana penulis menganalisis mengenai perlindungan hukum terhadap bank terkait dengan jaminan yang diberikan oleh developer yang masih

PPJB di bawah tangan. Sedangkan pada penelitian oleh Susanto
skan pada konsep perjanjian baku serta pemilihan domisili
penyelesaian sengketa; Pada penelitian oleh Melda Nehemia



Sitinjak menfokuskan pada kredit investasi PT. Bank Nationalnobu Tbk dengan PT. ITC; serta Pada penelitian oleh Siti Fatima S. Lamadilao menfokuskan pada Perjanjian Jual Beli Rumah (Akta Jual Beli).



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian (*overeenkomst*) diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Bahwa hubungan antara dua orang atau dua pihak adalah suatu perbuatan hukum yang berarti yang berpiutang dijamin oleh hukum atau Undang-Undang. Dengan demikian, maka hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan atau menimbulkan suatu perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping Undang-Undang. Dengan kata lain suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dari hubungan perikatan dan perjanjian tersebut maka menimbulkan hukum perjanjian.

Adapun pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh beberapa Sarjana Hukum antara lain sebagai berikut :



a) Subekti :¹¹

“Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana 2 (dua) orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”

b) Wirjono Prodjodikoro :¹²

“Perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.”

c) Ahmadi Miru :¹³

“Kontrak atau perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.”

d) Herlien Budiono :¹⁴

“Perjanjian juga dapat didefinisikan sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan, mengubah, menghapuskan hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara



Subekti, *Op.Cit.* Hlm. 1.

Wirjono Prodjodikoro, 2000. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju Bandung.

Ahmadi Miru, *Op.Cit.* hlm. 2.

Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang*
Perjanjian, Citra Aditya Bakti. Hlm. 3.

demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan atau kehendak para pihak.”

Berdasarkan pengertian perjanjian, J. Satrio mengemukakan unsur-unsur perjanjian, yaitu :¹⁵

a) Perbuatan

Penggunaan kata “perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.

b) 1 (satu) orang atau lebih terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada 2 (dua) pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok satu sama lain. Pihak tersebut adalah manusia atau badan hukum.

c) Mengikatkan dirinya

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang 1 (satu) kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.



Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, cetakan pertama. Citra i, Bandung. Hlm. 20-22.

Berdasarkan ketentuan tersebut, sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat".¹⁶

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPdata mengatur bahwa :

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat :

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

Subekti menjelaskan bahwa :¹⁷

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

1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan mengandung pengertian para pihak saling menyatakan kehendaknya atau pernyataan pihak yang satu cocok dengan pernyataan pihak lain.¹⁸ Kesepakatan dalam perjanjian



Salim H.S., 2007. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cetakan ke-2, Bandung: Grafindia, Hlm. 124.

Subekti, *Op.Cit.* hal. 17.

Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2010), Hlm. 162.

merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak.¹⁹ Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*),²⁰ dan penyalahgunaan keadaan.

1. Kekhilafan

Kekhilafan terjadi apabila salah satu pihak keliru mengenai apa yang dijanjikan, namun pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru.

ksaan



artini Muljadi dan Gunawan Widjaja,2010. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Raja Persada. Jakarta. Hlm. 95.
ubekti, 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa, Jakarta. Hlm. 134.

Paksaan yang dimaksud adalah secara fisik dan secara sikis.

3. Penipuan

Penipuan terjadi jika salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak yang lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.

4. Penyalahgunaan keadaan terjadi bila pihak yang memiliki posisi yang kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak yang lemah menyetujui hal-hal yang memberatkan baginya.²¹

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Adapun yang dimaksud dengan kecakapan di sini adalah bahwa subjek dalam suatu perjanjian harus sudah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan sendiri menurut ketentuan hukum. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara, disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian :

- 1) orang yang belum dewasa;
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut Yurisprudensi golongan yang ketiga ini sudah tidak

orang yang cakap. Istri tadinya yang tidak cakap sudah cakap

Mhamdi Miru, *Op.Cit.* Hlm. 18.



untuk bertindak, sekalipun yurisprudensi itu adalah mengadopsi isi SEMA nomor 3 Tahun 1963.

Cakap merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Jadi dengan demikian yang dimaksud dengan adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yaitu bahwa para pihak di dalam perjanjian tersebut diharuskan mampu untuk melakukan perbuatan hukum dan mampu melakukan perjanjian yang hendak dibuatnya dan syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya, bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

3) Suatu hal tertentu

Adapun syarat ketiga, disebutkan bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang dijanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.²² Menurut Pasal 1332 KUHPerdara ditentukan bahwa “Barang-barang yang dapat dijadikan objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.”

an dalam Pasal 1333 KUHPerdara “Barang yang menjadi objek perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan

ubekti, *Hukum Perjanjian*. Op.Cit. Hlm. 19.



jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.” Selanjutnya, di dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa “Benda yang dapat dijadikan jaminan dalam fidusia adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya Bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.” Berdasarkan ketentuan tersebut menunjukkan adanya perluasan makna dari benda yang menjadi objek perjanjian, yakni benda-benda yang bergerak berwujud, seperti mobil, perabot rumah dan yang tidak bergerak (tanah), ataupun benda tidak berwujud (*onlichamelijk*) yakni hak-hak subjektif. Hal-hal tersebut sangat perlu diperhatikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, karena untuk dapat menentukan atau menetapkan kewajiban si berutang (debitor) apabila terjadi suatu perselisihan.

4) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUHPerdato

kan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak yai kekuatan.” Subekti menjelaskan bahwa “Yang diperhatikan



oleh hukum atau Undang-Undang hanyalah tindakan orang-orang dalam masyarakat.”²³ Akhirnya Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum..²⁴

3. Unsur-unsur Perjanjian

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

a. Unsur Esensialia

Unsur Esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga, kontrak tersebut menjadi batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang dijanjikan.²⁵

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, Undang-Undang telah



id.
Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata. Op.Cit.* Hlm. 137.
Mhamdi Miru, *Op.Cit.* Hlm. 31.

mengaturnya.²⁶ Bagian ini merupakan sifat bawaan atau *natuur* perjanjian yang secara diam-diam melekat pada perjanjian sehingga menjamin tidak cacat benda yang dijual.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.²⁷

4. Asas-asas Perjanjian

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

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Kesepakatan maksud dalam asas ini ialah perjanjian lahir dan telah mengikat segera setelah para pihak mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban



id.
id. Hlm. 32.

untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau disyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.²⁸

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam kontrak meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian. Menurut Sutan Remi Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :²⁹

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya.



artini Muljadi dan Gunawan Widjaja Op.Cit Hlm. 34.
agus Yudha Hernoko, 2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak*
Kencana, Jakarta. Hlm. 24.

4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
 5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
 6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).
- c. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *Pacta Sunt Servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.³⁰ Berdasarkan asas *Pacta Sunt Servanda*, perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Atau dengan kata lain, setiap perjanjian itu mengikat para pihak dan harus ditaati dengan itikad baik (Pasal 1338 KUHPerdara).³¹

- d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara itu, Arrest H.R di Negeri Belanda

memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap

alim HS, dkk, 2008. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta. Hlm. 45.

mir Ilyas dan Muhammad Nursal, 2016. *Kumpulan Asas-Asas Hukum*. Raja Grafindo Jakarta. Hlm. 54.



pra perjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak.

Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam peraturan perundang-undangan atas perjanjian antara para pihak kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik, dan hubungan hukum ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap pra perjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.³²



id Hlm 5

B. Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu “*Credere*” yang artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Kredit didasari oleh kepercayaan atau keyakinan dan kreditor bahwa pihak lain pada masa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.³³.

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

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.



Eugenia Liliawaati Muljono, 2003. *Tinjauan yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan pemberian kredit oleh Perbankan*. 2003 Hlm. 8.

Muhammad Djumhana menyatakan bahwa perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam pengganti sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1754 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa :³⁴

“Perjanjian pinjam pengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Mariam Darus Badruzaman juga memiliki pandangan sendiri tentang perjanjian kredit, ia berpendapat bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan (*woorowereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian Pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil (*Pacta de Contrahendo*) oligatoir, yang di kuasai oleh Undang-Undang Perbankan dan bagian umum KUHPerdara.³⁵

Hermansyah memiliki pendapat lain mengenai definisi dari pada perjanjian kredit. Menurutnya, perjanjian kredit adalah :³⁶

“Perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada debitor.”



Muhammad Djumhana, 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan ketiga, Citra i, Bandung. Hlm. 385
Mariam Darus Badruzaman, 1989. *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung. Hlm. 28
id Hlm 71

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

2. Bentuk Perjanjian Kredit

Penjelasan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan, dinyatakan bahwa : “Pemberian kredit harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.” Sedangkan menurut Mariam Darus Badruzaman, bahwa “Perjanjian Kredit Bank adalah Perjanjian Pendahuluan (*Voorvereenkomst*) dari penyerahan uang.”³⁷

Di dalam praktik perbankan, setiap bank telah mempersiapkan blanko dan formulir ataupun telah memberikan ketentuan-ketentuan tertentu dalam hubungan dengan para nasabahnya.³⁸ Perjanjian dalam bentuk *Standard Contract* biasanya tidak dapat berbentuk lisan, karena

akan mengalami kesulitan untuk mengingat seluruh isi perjanjian

Mariam Darus Badruzaman, 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Cet. 1. Alumni, Jakarta. Hlm.

Herlien Budiono, 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Ra Aditya Bakri*, Bandung. Hlm. 146.



yang biasanya tidak sedikit. Dengan tertulis kreditor dapat menentukan isi perjanjian satu kali untuk dipergunakan berkali-kali.

Sehubungan dengan *Standard Contract* tersebut, maka seluruh kalangan perbankan dalam memberikan kredit kepada nasabahnya telah mempraktikkan penggunaan *Standard Contract* ketika bank telah mengambil keputusan menyetujui permohonan kredit, bank menyerahkan blanko (formulir) perjanjian kredit kepada nasabah. Dalam blanko tersebut pihak bank telah menyusun isi perjanjiannya.

Undang-Undang Perbankan menyatakan perjanjian kredit dibuat secara tertulis lebih aman dibandingkan dengan bentuk lisan. Dengan bentuk tertulis para pihak tidak dapat mengingkari apa yang telah dijanjikan, dan ini akan menjadi bukti yang kuat dan jelas apabila terjadi sesuatu kepada kredit yang telah disalurkan atau juga dalam hal terjadi ingkar janji oleh pihak bank.³⁹

Hendrik Budi Untung memberikan penjelasan bahwa secara yuridis terdapat 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam memberikan kreditnya, yaitu : ⁴⁰

1. **Perjanjian kredit di bawah tangan** yaitu perjanjian kredit di bawah oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditor dan debitor) tanpa Notaris. Akta



uhammad Djumhana, *Op. Cit.*, Hlm. 319-320.
.Budi Untung, 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Andi Offset, Yogyakarta. Hlm. 31.

Perjanjian Kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, antara lain :

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



dalam bentuk blangko kosong, bila terjadi perselisihan, debitor dapat menyangkal menandatangani akta perjanjian tersebut atau mengelak mengakui perjanjian kredit dengan alasan yang bersangkutan menandatangani blangko kosong.

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

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

- 1) Yang berwenang membuat akta otentik adalah Notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan pada pejabat lain atau orang lain yang mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.



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

3) Jenis akta otentik

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

b. Yang dibuat "dihadapan" pejabat umum dengan produk berupa "party akta" prosesnya berupa membaca isi akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi, terakhir oleh Notaris itu sendiri.



4) Isi Akta Otentik

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

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

3) Reglement tentang jabatan Notaris di Indonesia.

Mengenai akta perjanjian kredit notariil atau otentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu : ⁴¹

1. Kekuatan pembuktian terdapat 3 (tiga) macam yaitu :
 - a. Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formil).



id, Hlm. 33.

- b. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi (kekuatan pembuktian materil atau yang kita namakan kekuatan pembuktian mengikat).
- c. Membuktikan tidak saja antara pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka Notaris dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar).

2. Grosse Akta Pengakuan Utang

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan utang yang dibuat secara notariil (otentik) adalah dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Utang yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan putusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar.

3. Ketergantungan terhadap Notaris.

Bahwa Notaris sebagai pejabat umum tetap juga sebagai seorang manusia biasa sehingga di dalam mengadakan



perjanjian kredit atau pengakuan utang oleh atau dihadapan Notaris, tetap dituntut berperan aktif guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan.

3. Prinsip-Prinsip Perjanjian Kredit

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

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



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

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



- d) Kondisi ekonomi (*condition of economic*), yaitu situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, di mana kredit diberikan bank pada pemohon ;
- e) Jaminan (*collateral*), adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan, guna kepastian pelunasan dibelakang hari, kalau penerima kredit tidak melunasi utangnya, jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya, antara lain jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit, jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitor, dan fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan.⁴²

4. Prinsip 5P, meliputi :

- a) Para pihak (*party*), dilakukan penggolongan calon debitor yang dibagi dalam beberapa golongan berdasarkan character, capacity, dan capital;
- b) Tujuan (*purpose*), maksudnya analisis tentang tujuan penggunaan kredit yang telah disampaikan oleh calon debitor;
- c) Pembayaran (*payment*), artinya sumber pembayaran dari calon debitor;

id, Hlm 70



- d) Perolehan laba (*profitabilty*), yaitu penilaian terhadap kemampuan calon debitor untuk memperoleh keuntungan dalam usahanya;
 - e) Perlindungan (*protection*), merupakan analisis terhadap sarana perlindungan terhadap kreditor.
5. Prinsip 3R meliputi :
- a) *Return* adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan peminjam setelah memperoleh kredit;
 - b) *Repayment* adalah memperhitungkan kemampuan, jadwal dan jangka waktu pembayaran kredit oleh debitor, tetapi perusahaannya tetap berjalan;
 - c) *Risk Bearing Ability* adalah besarnya kemampuan debitor untuk menanggung risiko, hal ini dimungkinkan apabila terjadi kegagalan pada usaha debitor atau kemungkinan terjadinya kerugian yang mungkin terjadi karena hal-hal yang tidak dapat diperkirakan sejak semula.⁴³

C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pada umumnya perjanjian jual beli mengandung janji-janji yang memenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan

.Budi Untung 2000 Op.Cit.Hlm 21.



akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bermacam-macam sebagaimana telah diketahui untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus telah dilunasi dulu harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan di mana penjual yang sertifikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada kantor Badan Pertanahan Nasional, tetapi penjual bermaksud menjual tanah tersebut. Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuatnya.⁴⁴

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

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/belum lengkap.



Merlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Buku .Cit. Hlm. 270.

- c. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru.
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.⁴⁵

Sedangkan menurut Herlien Budiono, “Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.”⁴⁶ Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara otentik atau dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan.

Berdasarkan pengertian di atas dijelaskan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama atau perjanjian pokoknya.

2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat

n pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual



⁴⁵.Subekti, *Hukum Perjanjian*, penerbit Intermasa, Jakarta 1998 Hlm. 75
⁴⁶Herlien Budiono, *Op.Cit.* Hlm. 270.

beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.⁴⁷

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

3. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

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



id. Hlm. 269.

Adapun bentuk PPJB dapat diuraikan sebagai berikut :

a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Otentik

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

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

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

Habib Adjie menjelaskan bahwa :⁴⁸

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

- a) akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;



Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung : Refika Aditama, . 5-6.

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

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dapat pula ditentukan bahwa siapapun yang terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan hukum yang berkekuatan tetap. Akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum, tetapi akta otentik tidak hanya dapat dibuat oleh Notaris, misalnya juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang, dan Pejabat Kantor Sipil.⁴⁹

b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan

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

an pejabat umum yang berwenang.

d, Hlm. 6.



Berbeda dengan akta otentik yang mempunyai kekuatan sempurna, akta di bawah tangan relatif. Artinya akta di bawah tangan bebas sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta otentik. Jika ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.⁵⁰

D. Hukum Jaminan

Jaminan menurut Herowati Poesoko adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”.⁵¹ Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui perikatan husus yang bersifat aksesori dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitor dengan kreditor. Ketentuan hukum positif di Indonesia terdapat peraturan perundangan yang mengatur tentang ketentuan-ketentuan jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditor atas utang debitor yang terdapat pada Pasal 1131



id, Hlm. 8.

erowati Poesoko, 2008. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (inkosistensi, konflik Kesehatan Penalaran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan*. Laksbang Yogyakarta. Hlm. 32.

sampai dengan Pasal 1138 KUHPerdata. Berdasarkan Pasal 1131

KUHPerdata bahwa :

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

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

Selanjutnya, dalam Pasal 1132 KUHPerdata, ditetapkan asas persamaan kedudukan dari para kreditor. Kedudukan kreditor di antara sesama kreditor terhadap debitor adalah seimbang sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali ada alasan-alasan yang sah bagi kreditor tertentu untuk didahulukan pelunasan piutangnya, kedudukan kreditor yang demikian itu lazim disebut kreditor konkuren.

Jaminan yang demikian dalam praktik perbankan tidak memuaskan bagi kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan, karena dalam praktik perbankan berlaku asas

creditorings verbood, yaitu Bank tidak mau menanggung risiko usaha debitor, sehingga diperlukan adanya jaminan yang



bersifat khusus. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dengan debitor yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, sedangkan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi apabila debitor wanprestasi, sehingga kreditor bukan lagi sebagai kreditor konkuren melainkan sebagai kreditor preferen yaitu kreditor yang mempunyai hak didahulukan dalam pemenuhan piutangnya atas hasil eksekusi terhadap benda-benda debitor.

Pengertian jaminan selain yang tersebut di atas, juga perlu dikemukakan adanya pengertian hukum jaminan. Hukum jaminan menurut J. Satrio adalah “Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor, ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.”⁵² Sementara itu, Salim memberikan rumusan hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas



kredit.⁵³ Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut, jelaslah kiranya bahwa pembebanan kebendaan jaminan dimaksudkan untuk menjamin pengamanan pelunasan utang tertentu terhadap kreditor bila debitor mengalami wanprestasi.

E. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁵⁴ KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.⁵⁵

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan terbagi 2 (dua), yaitu berdasarkan sistem konvensional dan sistem syariah. Perbedaan pokok antara KPR dengan sistem konvensional dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan sistem syariah terletak pada dasar perjanjian atau prinsipnya. Pada bank



Salim. H.S. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Rajawali Press, m. 2.
Muhammad Djumhana, *Op.Cit.* Hlm. 365.
Departemen Perlindungan Konsumen. 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Perumahan : Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)*. Otoritas Jasa keuangan, Jakarta. Hlm. 19.

konvensional, perjanjian KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif atau mengikuti kebijakan otoritas dan kebijakan internal bank. Sedangkan pada perjanjian PPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan perjanjian alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.⁵⁶

Selanjutnya, ditinjau dari aspek perjanjiannya, perjanjian KPR dengan sistem konvensional merupakan perjanjian konsensual berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdota antara debitor dengan kreditor (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang. Debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditor berdasarkan pada syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. Berbeda dengan perjanjian KPR dengan sistem konvensional, perjanjian PPR dengan sistem syariah selain didasarkan pada ketentuan terkait perjanjian di dalam KUHPerdota, juga didasarkan pada prinsip yang telah diatur di dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) terkait perjanjian pembiayaan. Perjanjian yang digunakan untuk KPR syariah di antaranya adalah *murabahah*, *istishna*, *mudharabah*, dan *musyarakah mutanaqisah*.⁵⁷



id.
id. Hlm. 19-20.

F. Landasan Teori

1. Teori Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Arti harfiah dari *Pacta Sunt Servanda* adalah “Kontrak itu mengikat secara hukum.” Istilah lengkapnya untuk *Pacta Sunt Servanda* adalah *Pacta Convent Quae Neque Contra Leges Neque Dalo Malo Inita Sunt Omnimodo Observanda Sunt*, yang berarti suatu kontrak yang tidak dibuat secara ilegal dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti.⁵⁸ Kekuatan berlakunya *Pacta Sunt Servanda* ini sangat kuat, dengan hanya memberikan beberapa pengecualian. Kekecualian ini kemudian yang memunculkan teori relativitas terhadap teori *Pacta Sunt Servanda* atau dikenal dengan sebutan *De Relativite De La Regle Pacta Sunt Servanda*. Dalam sistem Anglo Saxon, teori *Pacta Sunt Servanda* ini dikenal dengan “Kesakralan Kontrak” (*Sanctity of Contract*).⁵⁹

Menurut teori *Pacta Sunt Servanda*, suatu kontrak mengikat para pihak yang membuatnya dan mengikatnya itu sama dengan kekuatan suatu Undang-Undang yang dibuat oleh parlemen (bersama-sama dengan pemerintah). Akan tetapi, *Pacta Sunt Servanda* tersebut berlaku sebagai teori dasar (*Grand Theory*), dalam artian ketika diwujudkan ke dalam praktik diperlukan berbagai penafsiran, penyesuaian dan bersifat



unir Fuadi, 2014. *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*. Kencana, Jakarta.
id.

variatif. Hal ini disebabkan oleh karena dalam ilmu hukum itu sendiri terdapat 2 (dua) teori lanjutan, yaitu : teori linear dan teori fluktuatif.⁶⁰

Teori linear mengajarkan bahwa tanpa melihat kepada jenis-jenis kontrak, semua ikatan hukum yang timbul dari kontrak sama kekuatannya secara hukum, tidak ada yang lebih tinggi kekuatannya dan tidak ada yang lebih rendah. Sedangkan, menurut teori fluktuatif, kekuatan mengikat dan kekuatan hukum dari masing-masing kontrak berbeda-beda, mengikuti berbagai jenis, bentuk, formalitas, dan maksud dari para pihak yang membuat kontrak tersebut. Maka, berdasarkan teori fluktuatif ini, kekuatan hukum yang berbeda-beda dari masing-masing kontrak terlihat dalam kategori kontrak sebagai berikut :⁶¹

1. Umumnya kontrak yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.
2. Dalam berbagai teori hukum kontrak dan dalam kenyataannya, kekuatan mengikat suatu kontrak mempunyai tingkatan yang berbeda-beda. Bahkan dalam sistem hukum tertentu, ada kontrak yang dapat dibatalkan sepihak.
3. Ada juga golongan kontrak yang termasuk ke dalam golongan perikatan alam (*Naturlijke Verbintennis*), di mana hanya ada kewajiban moral untuk memenuhi prestasi oleh para pihak,



id. Hlm. 226.
id. Hlm. 227-228.

meskipun setelah prestasi dipenuhi, kontrak yang bersangkutan tidak dapat dibatalkan lagi.

4. Ada juga golongan kontrak yang hanya merupakan kesepahaman (*understanding*), yaitu yang juga hanya berlaku sebagai kontrak moral, dalam arti hanya mempunyai kekuatan hukum berlaku secara moral (bukan secara hukum), bahkan berlaku hanya untuk sementara.
5. Ada golongan kontrak yang kekuatan mengikatnya sangat kuat, melebihi kontrak yang normal (kontrak biasa), seperti kontrak yang dibuat dengan *seal*, dalam sistem hukum Anglo Saxon, kontrak notarial menurut sistem hukum Eropa Kontinental, kontrak-kontrak formal yang otentik yang dibuat oleh pejabat yang khusus untuk itu, misalnya semacam kontrak pembuatan akta tanah, dan lain-lain.
6. Di samping itu, ada juga kontrak yang mempunyai kekuatan mengikat yang lebih kuat dari kontrak biasa, yaitu kontrak yang memerlukan otorisasi dari pemerintah, seperti kontrak yang berupa akta pendirian perusahaan, yang kemudian disahkan oleh pemerintah sehingga menjadi anggaran dasar.

anjutnya, bagaimanakah korelasinya antara teori *Pacta Sunt* a dengan teori kebebasan berkontrak. Dalam hal ini, antara teori *unt Servanda* dan teori kebebasan berkontrak memiliki hubungan



yang erat. Di mana dengan teori *Pacta Sunt Servanda*, setelah kontrak dibuat, sejauh tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka kontrak tersebut sudah mengikat para pihak. Sedangkan dengan teori kebebasan berkontrak, para pihak bebas melakukan kontrak sepanjang sesuai dengan syarat-syarat sahnya kontrak. Tentu saja, kontrak yang dibuat secara sah sesuai dengan teori kebebasan kontrak tersebut berlaku sebagai kontrak yang sah, sehingga mengikat para pihak sesuai teori *Pacta Sunt Servanda*.⁶²

2. Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.⁶³

Teori perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan. Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan



id. Hlm. 234.
atjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Hlm 53

untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.⁶⁴

Menurut Paton, suatu kepentingan merupakan sasaran hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena ada pengakuan terhadap itu. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga kehendak.⁶⁵ Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.⁶⁶

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal



unaryati Hartono, 2001, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Penerbit
ndung, Hlm. 29
id 54
li Rasjidi dan B Arief Sidharta. 1994. *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*. PT Remaja
ya, Bandung. Hlm. 64

tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga Negara. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁶⁷ Upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum. Meskipun pada umumnya dalam praktk belum terpenuhi. Perlindungan hukum oleh karenanya merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.⁶⁸

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu



etiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)* 2004 Tesis Magister Ilmu Hukum Program
na Universitas Sebelas Maret, Surakarta,
atijpto Raharjo, 2000 *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm.53

pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

G. Kerangka Pikir

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak merupakan perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebabkan syarat-syarat tertentu belum terpenuhi oleh para pihak. Seharusnya dasar bagi Bank untuk menyalurkan kredit untuk kepemilikan rumah adalah jaminan kepemilikan rumah seperti Sertifikat Rumah/bangunan, namun kenyataannya Bank dapat memberikan kredit pemilikan rumah hanya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan yang diberikan developer sebagai jaminan kepada Bank.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan atau perjanjian awal yang diserahkan oleh developer kepada Bank sebagai jaminan dapat menimbulkan risiko baik developer itu sendiri maupun bank dengan bank ataupun dengan user karena PPJB hanyalah



salah satu tahap dalam transaksi rumah, adapun pembuatannya tidak berlandaskan Undang-Undang sebagaimana di atur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan fenomena yang terjadi di dalam praktik, maka dalam melihat dan menganalisis kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di bawah tangan sebagai jaminan KPR serta perlindungan hukum pada pihak bank atas PPJB di bawah tangan yang diterima sebagai jaminan kredit, penulis berlandaskan pada kaidah perundang-undangan serta mengacu pada 2 (dua) teori hukum, yakni teori *Pacta Sunt Servanda* dan teori perlindungan hukum yang akan digunakan untuk membangun suatu pandangan hukum terkait dengan kekuatan hukum PPJB sebagai jaminan kredit.

Pacta Sunt Servanda berlaku sebagai sebuah teori dasar (*Grand Theory*) dalam artian ketika diwujudkan dalam praktik diperlukan berbagai penafsiran, penyesuaian dan bersifat variatif. Hal ini disebabkan karena dalam ilmu hukum terdapat 2 (dua) teori lanjutan, yaitu teori linear dan teori fluktuatif. Menurut teori linear, tanpa melihat kepada jenis kontrak, semua ikatan hukum yang timbul dari kontrak sama kekuatannya secara hukum, tidak ada lebih tinggi kekuatannya dan tidak ada lebih rendah. Sedangkan menurut teori fluktuatif, kekuatan dan kekuatan hukum dari masing-masing kontrak berbeda-



beda, mengikuti berbagai jenis bentuk, formalitas, dan maksud dari para pihak yang membuat kontrak tersebut.⁶⁹

Berdasarkan teori fluktuatif, dalam sistem hukum tertentu, ada suatu kontrak yang dapat dibatalkan secara sepihak seperti kontrak terhadap pemberian tertentu (hibah) atau kontrak tanpa *consideration* menurut sistem *Anglo Saxon*, kontrak yang dibuat oleh anak di bawah umur, dan kontrak baku yang melanggar prinsip *fairness*. Ada golongan kontrak yang memiliki kekuatan sangat kuat melebihi kontrak yang biasa, seperti kontrak yang dibuat dengan *seal* dalam sistem hukum *Anglo Saxon* dan kontrak-kontrak formal yang otentik yang dibuat oleh pejabat khusus untuk itu, misalnya semacam kontrak pembuatan akta, dan lain-lain.⁷⁰ Sedangkan, teori perlindungan hukum yang digunakan dalam menganalisis upaya perlindungan hukum bagi pihak perbankan yang menyalurkan KPR dengan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan.

H. Definisi Operasional

Berdasarkan uraian kerangka pikir di atas, maka untuk membatasi pengertian-pengertian yang digunakan dalam tesis ini, dirumuskan definisi operasional sebagai berikut :



id. Hlm. 226-227.
id. Hlm. 227-228.

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan yang digunakan sebagai wadah untuk menuangkan kesepakatan awal antara pihak penjual dan pembeli sebelum sampai pada tahap perjanjian jual beli. Dalam hal ini adalah PPJB yang dibuat secara baku oleh developer dalam perjanjian jual beli rumah.
2. Akta di bawah tangan adalah akta/perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Jaminan kepemilikan rumah adalah berupa agunan yang diberikan oleh pihak peminjam (debitor) kepada (kreditor), baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Dalam hal ini jaminan kepemilikan rumah berupa PPJB.
4. Kesepakatan adalah syarat subjektif perjanjian yang harus ada pada saat diadakannya perjanjian. Dalam hal ini adalah kesepakatan awal antara developer dengan user dalam mengadakan PPJB rumah.
5. Kecakapan adalah syarat subjektif perjanjian bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian haruslah subjek hukum yang

nyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, yakni tidak berada di bawah pengampuan.



6. Hal-hal tertentu adalah syarat objektif perjanjian, di mana hal-hal tertentu meliputi objek perjanjian yang harus disebutkan di dalam perjanjian. Tanpa hal-hal tertentu, maka suatu perjanjian tidak dapat mengikat.
7. Sebab halal adalah syarat objektif perjanjian bahwa suatu perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan hukum yang berlaku, ketertiban umum, maupun kesusilaan.
8. Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada tiap-tiap individu. Perlindungan hukum yang dimaksud di sini adalah perlindungan kepada pihak perbankan yang menerima PPJB sebagai jaminan kredit.
9. Perlindungan preventif adalah tindakan perlindungan hukum yang dilakukan guna untuk mencegah timbulnya sengketa.
10. Perlindungan represif adalah tindakan perlindungan hukum yang dilakukan dalam menyelesaikan sengketa/permasalahan yang telah timbul.

