



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 2, Nomor 2, Juni 2019

HAK BANK SEBAGAI KREDITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN DENGAN JAMINAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN

Debby Shara^a, Djuhaendah Hasan^b, Sari Wahjuni^c

^aProgram Studi Magister, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^bGuru Besar, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^cNotaris dan Dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

INFORMASI NASKAH

Naskah diterima 21/04/2019

Naskah diterbitkan 30/06/2019

Halaman publikasi <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive>

KORESPONDEN PENULIS

Email: sharadebby@yahoo.com

ABSTRAK

Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) diterbitkan sebagai bukti kepemilikan atas apartemen. Berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, penjualan apartemen yang belum selesai dibangun dilakukan dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Masyarakat yang membeli apartemen dengan fasilitas kredit pemilikan apartemen (KPA), bagi apartemen yang belum selesai dibangun KPA dilakukan dengan memberikan PPJB sebagai jaminan. Tujuan penelitian ini ialah untuk meneliti penjaminan PPJB apartemen dalam KPA dalam sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia serta untuk meneliti hak bank selaku kreditur apabila terjadi kredit macet dalam pemberian KPA dengan jaminan PPJB. Metode penelitian yang digunakan ialah spesifikasi penelitian deskriptif analitis dan metode pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB apartemen tidak memenuhi syarat untuk dapat dijadikan jaminan dalam kredit pemilikan apartemen dan beresiko tinggi bagi bank. Jika terjadi kredit macet bank tidak mempunyai kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi. Untuk itu dibuat perjanjian *buy back guarantee* antara bank dengan developer. Apabila pembelian kembali tersebut tidak mencukupi untuk melunasi utang debitur, bank dapat mengeksekusi berdasarkan grosse akta pengakuan utang. Jika masih belum mencukupi, maka bank mendapat pelunasan atas seluruh kebendaan debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata kunci: jaminan; jual beli; kredit pemilikan apartemen; perjanjian pengikatan jual beli.

ABSTRACT

Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun *is issued as proof of apartment ownership. Based on Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sale of apartments that have not been completed is made by making Sales and Purchase Binding Agreement. People who buy apartments that have not been completed with apartment ownership credit facilities, are carried out by providing Sales and Purchase Binding Agreement as collateral. The purpose of*

this study was to examine apartment Sales and Purchase Binding Agreement as guarantees in apartment ownership credit in Indonesia law system and to examine banks rights as creditors in the event of bad credit by granting Sales and Purchase Binding Agreement in apartment ownership credit. The research method is descriptive analytical research specification and normative juridical approach method. This study results indicate that Sales and Purchase Binding Agreement apartments do not meet the requirements to be used as collateral. If there is bad credit, bank does not have the juridical power to execution. For that buy back guarantee agreement is made between bank and developer. If the repurchase is insufficient to repay the debtor's debt, bank can execute based on debt recognition deed grosse. If it is still insufficient, bank receives repayment as stipulated in Article 1131 and 1132 of the Civil Code.

Keyword: *apartment ownership loans; guarantees; sales and purchase binding agreement.*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara agraris di mana tanah merupakan hal yang penting bagi masyarakat, sehingga tempat tinggal merupakan salah satu hal pokok untuk mewujudkan kesejahteraan itu. Tanah juga menjadi tempat bagi manusia untuk memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal. Oleh karena itu, hak setiap warga negara untuk mempunyai tempat tinggal dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu dalam Pasal 28H ayat (1) yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Umumnya tempat tinggal dibangun secara horizontal dan dibangun di atas tanah. Hal ini dikarenakan Indonesia merupakan negara agraris yang didasari pada hukum adat.

Pembangunan apartemen merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena

pembangunan apartemen dapat mengurangi penggunaan tanah. Pemerintah menganggap perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini terutama masyarakat perkotaan.¹

Pada dasarnya pembangunan tempat tinggal merupakan tanggung jawab dari masyarakat untuk mencapai tujuan tersebut, serta menciptakan suatu iklim yang memadai bagi usaha swasta di bidang perumahan.² Sehingga perusahaan di bidang perumahan memulai untuk membangun apartemen. Apartemen diidentikan dengan hunian mewah sehingga biasanya dipasarkan dengan harga yang cukup mahal. Oleh karena itu, banyak orang yang membeli apartemen dengan cara Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) melalui bank dengan menjaminkan apartemen yang dibeli

¹ Arie S. Hutagalung, "Dinamika Pengaturan Rumah Susun atau Apartemen" *Hukum dan Pembangunan*, Vol. XXXIV No. 4, 2004, hlm. 317-318.

² Pandam Nurwulan, "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 4 Vol. 22, Oktober 2015, hlm. 675.

tersebut. Pemberian KPA saat ini telah banyak ditawarkan oleh bank, karena pembangunan apartemen yang kian meningkat dan banyak masyarakat yang ingin membeli apartemen namun tidak dapat membeli dengan pembayaran tunai.

Kredit Pemilikan Apartemen merupakan salah satu jenis kredit yang diberikan oleh bank. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga bank dituntut untuk memiliki kemampuan dalam mengelola resiko kredit dan meminimalkan potensi kerugian.³ Sehingga bank dalam memberikan kredit harus berdasarkan pada prinsip kehati-hatian. Prinsip tersebut tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat, dengan kata lain agar selalu dalam keadaan *liquid* dan *solvent*.⁴

Bank hanya akan memberikan kredit apabila ia yakin bahwa calon debitur itu akan mampu mengembalikan kredit disertai bunga, imbalan atau pembagian hasil sebagaimana telah disepakati.⁵ Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) menyebutkan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Analisis tersebut

dikenal dengan *5C's Analysis* yaitu terhadap *character, capacity, capital, collateral and condition of economi*.⁶

Salah satu cara untuk menjamin agar debitur mengembalikan pinjaman yang telah diberikan oleh bank adalah dengan meminta jaminan atau *collateral* dari debitur. Jaminan yang diminta merupakan benda yang memiliki nilai ekonomi. Dalam praktek, lembaga jaminan hak tanggungan lebih disukai oleh bank, dikarenakan jaminan tersebut berupa tanah dan atau bangunan yang harga jualnya dapat mengalami peningkatan serta mudah dijual dan dipindah tangankan dengan cara metode pelelangan.⁷ Untuk KPA yang diberikan oleh bank, bagi apartemen yang telah terbit Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) berdasarkan Pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun), SHMSRS tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Bahwa dalam hal ini yang menjadi objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan adalah hak milik atas satuan rumah susunnya beserta bagian bersama, benda bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun.⁸

Apartemen sebagai bangunan bertingkat tinggi, pembangunannya memakan waktu yang tidak sebentar. Dewasa ini telah berkembang kebiasaan pemasaran properti penjualan dan pemilikan atas apartemen, khususnya sebelum apartemen yang dipasarkan tersebut selesai di

³ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2012, hlm. 447.

⁴ Ety Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal*, Vol. 1 No. 2, Juni 2018, hlm 138.

⁵ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta: 2011, hlm. 114.

⁶ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan (Edisi Revisi)*, Mandar Maju, Bandung: 2012, hlm. 200.

⁷ Ragga Bimantara, "Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Ekekusi Jaminan Hak Tanggungan atas Nama Pribadi", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 3 No. 2, Maret 2019, hlm. 249.

⁸ Purbandari, "Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit", *Lex Jurnal*, Vol. 10 No. 3, 2013, hlm 191-192.

bangun dan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan.⁹ Oleh karena itu, penjualan apartemen saat belum selesai dibangun dilakukan dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara developer dan pembeli apartemen di hadapan Notaris. Sehingga PPJB tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

PPJB merupakan perjanjian akan terjadinya jual beli, yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.¹⁰ Pembeli apartemen yang baru menandatangani PPJB, dan membeli apartemen dengan kredit dari bank berupa KPA, dalam praktek memberikan PPJB sebagai jaminan kreditnya.

Penjaminan PPJB atas apartemen pada kenyataannya terdapat dalam praktek. Seperti kasus PT. X yang merupakan developer ternama yang bergerak di bidang property, khususnya untuk pembangunan apartemen di Kota Bandung. Pada tahun 2010, PT. X mulai melakukan pemasaran apartemen yang telah dibangun oleh PT. X sejak tahun 2009. Apartemen yang dipasarkan tersebut terletak di pusat kota dan memiliki banyak unit sehingga menarik minat masyarakat untuk membeli apartemen tersebut.

Sejak tahun 2010, apartemen yang dipasarkan oleh PT. X telah dipesan oleh banyak orang. Untuk menarik minat pembeli dan memberikan kemudahan untuk pembelian apartemen, PT. X memberikan berbagai macam tawaran cara bayar bagi masyarakat yang ingin membeli apartemen. Cara bayar yang ditawarkan oleh PT. X antara lain, tunai, tunai bertahap dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Setelah memenuhi syarat untuk memasarkan apartemen berdasarkan Pasal 43 UU Rusun, Proses jual beli apartemen dilakukan melalui pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB tersebut di buat di bawah tangan dengan pihak yaitu PT. X selaku penjual dan konsumen selaku pembeli dan disahkan oleh notaris.

Banyak masyarakat yang tertarik untuk membeli apartemen dengan cara bayar KPA. Untuk memberikan kemudahan pembelian apartemen tersebut, PT. X membuat perjanjian kerjasama dengan beberapa bank untuk menyediakan fasilitas KPA bagi para konsumen yang ingin membeli apartemen namun ingin membeli dengan cara bayar cicilan. Salah satu bank yang memberikan fasilitas KPA kepada pembeli apartemen adalah Bank X.

Fasilitas KPA yang diberikan oleh Bank X kepada pembeli apartemen dilakukan dengan pemberian PPJB yang dibuat antara PT. X dengan pembeli tersebut sebagai jaminan. Padahal yang seharusnya menjadi jaminan adalah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebagai bukti pemilikan atas apartemen. Namun karena pada saat dipasarkan bangunan apartemen belum selesai sehingga SHMSRS belum terbit, maka yang menjadi jaminan adalah PPJB atas apartemen.

Tindak lanjut dari pemberian KPA oleh Bank X kepada pembeli apartemen yang dibangun oleh PT. X adalah dengan dibuat perjanjian kredit, pengakuan utang dan perjanjian pemberian jaminan dan kuasa. Perjanjian-perjanjian tersebut dibuat antara Bank X dengan pembeli atau debitur di hadapan notaris. Kemudian PPJB yang menjadi jaminan disimpan oleh Bank X sebagai jaminan.

⁹ Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum UI, Jakarta: 2007, hlm. 56.

¹⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2012, hlm. 270

Permasalahan yang muncul ialah bahwa pemberian PPJB sebagai jaminan tidak diikat dengan lembaga jaminan apapun karena proses jual beli belum sempurna. PPJB bukan merupakan bukti kepemilikan dan hanya merupakan perjanjian pendahuluan yang harus diikuti dengan akta jual beli. Dengan pemberian PPJB sebagai jaminan, apabila debitur wanprestasi maka Bank X selaku kreditur tidak dapat langsung mengeksekusi objek jaminan dan hanya mempunyai kedudukan sebagai kreditur konkuren. Karena pemberian PPJB sebagai jaminan tidak dibebani dengan lembaga jaminan apapun dan hanya dengan pembuatan akta pengakuan utang dan perjanjian pemberian jaminan dan kuasa di hadapan notaris. Selain pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut, sebagai jaminan bagi bank dibuat pula perjanjian *buy back guarantee* antara bank dan PT. X.

Berdasarkan uraian diatas, maka penelitian ini akan membahas bagaimana penjaminan perjanjian pengikatan jual beli apartemen dalam kredit pemilikan apartemen dalam sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia serta bagaimana hak bank selaku kreditur apabila terjadi kredit macet dalam pemberian kredit pemilikan apartemen dengan jaminan perjanjian pengikatan jual beli apartemen.

METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian yang dilakukan menggunakan metode deskriptif analitis. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif dengan sumber data dan informasi dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian kepustakaan yang berkaitan dengan jaminan kredit berupa perjanjian pengikatan jual beli

atas apartemen. Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan mempelajari bahan-bahan yang berupa data sekunder melalui pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, hasil seminar, tulisan-tulisan para pakar hukum, surat kabar dan majalah yang berkaitan dengan penelitian ini yang selanjutnya dianalisis secara yuridis kualitatif

PEMBAHASAN

Penjaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen dalam Kredit Pemilikan Apartemen dalam Sistem Hukum Jaminan Kebendaan di Indonesia

Pemberian benda tertentu sebagai jaminan kredit bertujuan untuk menjamin pelunasan utang debitur. Sehingga apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat langsung mengeksekusi objek jaminan dan mengambil hasil penjualannya untuk pelunasan utang debitur. Oleh karena itu, dari *the 5C's analysis*, dapat dikatakan bahwa jaminan merupakan unsur yang terpenting dalam pemberian kredit oleh bank.

Bank dapat saja memberikan kredit kepada debitur tanpa mensyaratkan penyerahan jaminan sepanjang memenuhi kelayakan dari berbagai aspek yang dinilai bank. Namun pada umumnya bank akan meminta benda tertentu milik debitur sebagai jaminan pelunasan kredit kepada kreditur. Sehubungan dengan adanya persyaratan yang mewajibkan debitur memberikan kredit, maka berhubungan dengan fungsi jaminan.

Salah satu fungsi utama jaminan ialah untuk mengamankan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank selaku kreditur terhadap debiturnya.¹¹ Keterkaitan jaminan kredit

¹¹ Citra Amira Zolecha dan Arief Suryono, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Jaminan Kebendaan yang Terindikasi Bukan Milik Debitur", *Repertorium*, Vol. V No. 1, Januari-Juni 2018, hlm. 57.

dengan pengaman kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sehingga merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu debitur inkar janji kepada bank. Bila dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, maka akan dilakukan penjualan atas objek jaminan kebendaan yang bersangkutan. Hasil penjualan tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.¹² Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, maka tidak akan terjadi eksekusi terhadap objek jaminan.

Bank dalam menerima suatu jaminan kredit ada dua pertimbangan sebagai kriteria jaminan, yaitu:

1. *Marketable*, yaitu pada saat dieksekusi, jaminan tersebut mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh utang debitur.
2. *Secured*, yaitu benda jaminan dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika dikemudian hari terjadi wanprestasi, bank mempunyai kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.¹³

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin sebagai jaminan

kredit. Namun benda yang dapat dijamin adalah benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik ialah:¹⁴

1. dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
2. tidak melemahkan potensi si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya; dan
3. memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang debitur.

Secara umum syarat-syarat ekonomis yang harus dipenuhi dari jaminan perkreditan antara lain benda jaminan mempunyai nilai ekonomis artinya dapat diperjual belikan secara umum dan bebas. Nilai benda jaminan lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan. Secara fisik, jaminan tersebut tidak cepat rusak, lusuh dan berkurang nilai ekonomisnya.¹⁵ Syarat yuridis yang harus dipenuhi dari suatu benda jaminan adalah bahwa benda tersebut benar milik calon debitur, tidak dalam sengketa dengan pihak ketiga dan dikuasai atau berada dalam kekuasaan calon debitur sendiri.¹⁶

Apartemen sebagai bangunan mewah banyak diminati oleh masyarakat sehingga banyak yang tertarik untuk membeli apartemen. Minat tersebut bertambah seiring dengan kemudahan pembayaran apartemen melalui fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Dalam KPA, bank akan meminta jaminan berupa unit apartemen yang dibeli tersebut.

¹² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Hukum Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta: 2012, hlm.103.

¹³ Etty H. Djukardi, "Saham Sebagai Objek Jaminan Kredit dalam Perkembangan Hukum Bisnis di Indonesia", dalam: Agus Mulya Karsona, (eds.), *Perkembangan Hukum Bisnis Dalam Era Globalisasi: Dalam Rangka 80 Tahun Prof. Dr. Djuhaendah Hasan, S.H.*, Corleone Books, Bandung: 2017, hlm. 381.

¹⁴ Salim HS., *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta : 2008, hlm. 27-28.

¹⁵ Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, *Op. Cit.*, hlm. 146.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 147.

Berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun), yang Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebagai bukti kepemilikan atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. SHMSRS dapat dijadikan jaminan utang adalah bagian dari jaminan kebendaan.¹⁷

SHMSRS sebagai bukti kepemilikan satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan pelunasan utang karena memenuhi syarat dalam hukum jaminan kebendaan. Sebagai jaminan SHMSRS memenuhi syarat *marketable*, yaitu pada saat dieksekusi, apartemen yang dijaminakan dapat dengan mudah dijual untuk melunasi utang debitur. Sebagai bukti kepemilikan, SHMSRS mudah dijual karena kreditur sebagai pemegang hak tanggungan merupakan yang berhak untuk menjual apartemen tersebut. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah yang berisikan kewenangan kreditur untuk berbuat sesuai mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan dikuasai secara fisik, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.¹⁸ Sehingga SHMSRS memenuhi syarat *marketable* sebagai jaminan, karena dapat dengan mudah dijual untuk melunasi utang debitur apabila debitur wanprestasi.

Selain *marketable*, sebagai jaminan SHMSRS juga memenuhi unsur *secured*, yaitu benda jaminan dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Hal ini jelas tercantum dalam Pasal 47 ayat (5) UU Rusun, yaitu

bahwa SHMSRS dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan hak tanggungan. Jika dikemudian hari terjadi wanprestasi, bank mempunyai kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi objek jaminan tanpa memerlukan putusan pengadilan apabila debitur cidera janji. Dengan adanya pembebanan hak tanggungan pada SHMSRS, dibutuhkan tindakan pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan mengikat haknya tersebut terhadap pihak ketiga. Dengan adanya pendaftaran hak tanggungan, maka terpenuhi asas publisitas, artinya setiap orang dapat mengetahui bahwa hak milik atas satuan rumah susun sedang dibebani hak tanggungan. Sebagai tanda bukti hak tanggungan atas hak milik atas satuan rumah susun, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA." Irah-irah yang dicantumkan tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial. Sehingga apabila debitur cidera janji, apartemen yang SHMSRS nya telah dibebani hak tanggungan dapat dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan

¹⁷ Zulkarnain R. D. Latif, "Kajian Yuridis Tentang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan", *Lex Administratum*, Vol. IV No. 2, Februari 2016, hlm. 69.

¹⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2014, hlm. 449.

menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

SHMSRS sebagai objek jaminan yang juga merupakan bukti kepemilikan atas apartemen juga memenuhi syarat benda yang dapat dijadikan jaminan utang, yaitu:

1. Mempunyai nilai ekonomi;
2. Merupakan hak yang telah didaftarkan pada daftar umum pendaftaran tanah sebagai syarat untuk memenuhi asas publisitas;
3. Bersifat dapat dipindahtangankan; dan
4. Ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan, yaitu melalui Pasal 47 ayat (5) UU Rusun.

Pembangunan apartemen membutuhkan waktu yang tidak singkat. Untuk memastikan agar apartemen yang dibangunnya dibeli oleh masyarakat, maka developer memasarkan apartemennya tersebut sebelum selesai dibangun. Penjualan apartemen yang belum selesai tersebut dilakukan dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pasal 43 UU Rusun). Untuk memfasilitasi pembelian apartemen tersebut, PT. X membuat perjanjian kerjasama dengan beberapa bank untuk menyediakan fasilitas KPA bagi para konsumen yang ingin membeli apartemen namun ingin membeli dengan cara bayar cicilan. Salah satu bank yang memberikan fasilitas KPA kepada pembeli apartemen adalah Bank X.

Fasilitas KPA yang diberikan oleh Bank X kepada pembeli apartemen dilakukan dengan pemberian PPJB yang dibuat antara PT. X dengan pembeli tersebut sebagai jaminan. Padahal yang seharusnya menjadi jaminan adalah SHMSRS sebagai bukti kepemilikan dari apartemen. PPJB merupakan perjanjian bantuan

yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.¹⁹ Jual beli belum terjadi dikarenakan adanya unsur-unsur jual beli yang belum terpenuhi, sehingga pemindahan hak milik dalam PPJB belum terjadi. Oleh karena itu, dalam PPJB biasanya memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat (-syarat) untuk melaksanakan jual beli telah terpenuhi.²⁰ Jadi, dalam PPJB belum ada pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dari developer kepada PT. X secara formal.

Sebagai jaminan, PPJB tidak memenuhi syarat marketable, yaitu pada saat dieksekusi, jaminan tersebut mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh utang debitur. PPJB antara PT. X dengan debitur tidak dibebani dengan haktanggungan atau jaminan kebendaan apapun. Karena berdasarkan Pasal 47 ayat (1) UU Rusun, yang dapat dibebani hak tanggungan adalah SHMSRS. Untuk dapat dieksekusi, benda yang diberikan sebagai jaminan harus dibebani dengan jaminan kebendaan. Karena jaminan kebendaan memberikan kepada krediturnya hak untuk diutamakan dalam pelunasan utang debitur dan hak untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi tanpa memerlukan putusan pengadilan. Dengan tidak dibebani jaminan kebendaan apapun, PPJB bukan merupakan jaminan khusus sehingga kreditur tidak mempunyai kekuatan eksekutorial. Apabila debitur wanprestasi, PPJB tidak dapat dijual atau diuangkan untuk melunasi utang debitur. PPJB merupakan perjanjian akan terjadinya jual beli, atau dalam kata lain dalam PPJB belum terjadi jual beli. Dengan demikian PPJB tidak dapat dieksekusi apabila debitur wanprestasi.

¹⁹ Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm. 270.

²⁰ *Ibid.*

Akta pengakuan utang yang di buat antara debitur dengan Bank X, tidak membebani PPJB dengan jaminan kebendaan apapun. Pengakuan utang yang dibuat oleh debitur hanya berisi pernyataan bahwa debitur mempunyai utang kepada Bank X. Grosse akta pengakuan utang dalam kepala aktanya mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial, di mana apabila debitur wanprestasi, maka kreditur dapat langsung memohon eksekusi atas kekayaan debitur kepada pengadilan tanpa melalui proses gugatan perdata. Namun akta pengakuan utang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya memuat suatu kewajiban untuk membayar utang sejumlah uang tertentu.²¹ Tidak ada benda yang dikhususkan yang diberikan oleh debitur sebagai jaminan atas utangnya. Sedangkan perjanjian pemberian jaminan dan kuasa hanya salah satu syarat pemberian kredit yang diberlakukan oleh bank dengan maksud untuk memberikan perlindungan hukum terhadap bank selama masa kosongnya jaminan, karena bank belum memegang hak jaminan kebendaan.²² Namun, untuk memberikan apartemen sebagai jaminan, SHMSRS harus dibebani dengan hak tanggungan. Walaupun dalam perjanjian pemberian jaminan dan kuasa debitur memberikan apartemen yang dibeli sebagai jaminan, karena tidak dibebani dengan jaminan kebendaan apapun, maka kreditur tetap tidak mempunyai hak untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi.

PPJB belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan PPJB tidak

memenuhi syarat *secured*, yaitu benda jaminan dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur mengenai pemberian PPJB sebagai jaminan. Pemberian PPJB sebagai jaminan merupakan perkembangan yang terjadi dalam praktek di masyarakat. Sehingga PPJB tidak aman bagi bank untuk dijadikan sebagai jaminan. Jika dikemudian hari terjadi wanprestasi, bank tidak mempunyai kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi. Karena PPJB tidak di bebani dengan jaminan kebendaan apapun.

Meskipun berdasarkan Pasal 13 ayat (2) PPJB antara PT. X dan debitur, apartemen yang telah dibeli oleh debitur dapat dipindah tangankan oleh debitur sehingga PPJB mempunyai nilai ekonomi. Namun PPJB bukan merupakan hak yang telah didaftarkan pada daftar umum pendaftaran tanah sehingga tidak memenuhi asas publisitas. Pengalihan hak yang dilakukan oleh debitur juga harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari PT. X, dan diberikan apabila debitur telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran kepada PT. X.

Hak Bank Selaku Kreditur Apabila Terjadi Kredit Macet dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen

Salah satu sumber utama pendapatan bank adalah bunga (*interest income*), yang salah satunya diperoleh bank dari pemberian kredit. Dari seluruh porsi pendapatan bunga, porsi kredit yang disalurkan kepada masyarakat adalah yang paling dominan. Kredit yang

²¹ Riyo Wuryanto, "Efektifitas Grosse Akta Pengakuan Hutang dalam Praktik Pemberian Kredit Perbankan di Surakarta", *Repertorium*, Vol. 5 No. 1, Januari-Juni 2018, hlm. 117.

²² Abdul Basit, "Jaminan Kredit Pemilikan Rumah dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa", *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol 1 Issue 1, Maret 2016, hlm. 6.

diberikan oleh bank dapat dilaksanakan apabila ada suatu persetujuan antara bank sebagai kreditur dan nasabah selaku debitur, yang disebut sebagai perjanjian kredit. Karena kredit yang diberikan oleh bank merupakan dana pihak ketiga atau dana yang disimpan oleh nasabah di bank, sehingga dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus mendapat keyakinan bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunga dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah dalam perjanjian kredit.

Bank dalam memberikan kredit kepada debitur telah melaksanakan prestasinya terlebih dahulu kepada debitur, yaitu memberikan pinjaman. Oleh karena itu, bank mempunyai hak-haknya sebagai kreditur, yaitu mendapat kembali pembayaran dari debitur sesuai dengan yang diperjanjikan. Makin berkualitas kredit yang diberikan, maka akan makin kecil resiko terhadap kemungkinan kredit macet atau bermasalah.²³ Kenyataan tidak semua kredit yang diberikan oleh bank dapat berjalan lancar, sebagian terdapat kredit yang bermasalah. Demi amannya suatu kredit bagi bank, maka perlu diambil langkah-langkah untuk mengklasifikasikan kredit berdasarkan kelancarannya. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2005 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tanggal 20 November 1998 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, maka berdasarkan penilaian kualitas dapat dibedakan menjadi:

a. Kredit lancar, yaitu kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya

tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.

- b. Kredit dalam perhatian khusus, kredit yang menunjukkan adanya kelemahan pada kondisi keuangan ataupun kelayakan kredit debitur, mutasinya tidak lancar, debitur mulai menunggak angsuran pokok dan/atau bunga dan terdapat pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 hari.
- c. Kredit kurang lancar, yaitu kredit yang pengembalian pokok pinjaman atau pembayaran bunganya telah terdapat tunggakan melampaui 90 hari sampai 180 hari dari waktu yang telah disepakati dan frekuensi mutasi rendah.
- d. Kredit diragukan, yaitu kredit yang sudah tidak lancar dan sudah jatuh tempo namun belum dapat dibayar oleh debitur. Pengembalian pokok pinjaman dan/atau pembayaran bunganya telah terdapat tunggakan yang melampaui 120 hari sampai 180 hari dari waktu yang disepakati.
- e. Kredit macet, yaitu kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya terdapat tunggakan telah melampaui 180 hari.

Kredit bermasalah akan berdampak sangat luas terutama kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Terhadap bank, kredit bermasalah akan mempengaruhi tingkat kesehatan suatu bank. Jika terjadi kredit bermasalah, maka bank harus melakukan penyelamatan kredit. Apabila upaya penyelamatan kredit telah dilakukan, namun debitur tetap tidak dapat mengembalikan pinjaman baik utang pokok maupun bunga sesuai dengan yang diperjanjikan, maka bank akan melakukan penyitaan jaminan yang telah

²³ Mario Alberto Tinus, "Proses Eksekusi Jaminan Perbankan dalam Perjanjian Kredit Perbankan", *Lex Privatum*, Vol. IV, No. 8, Oktober-November 2016, hlm. 44.

diberikan oleh debitur. Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila debitur benar-benar tidak mempunyai itikad baik atau sudah tidak mampu lagi untuk membayar utangnya.

Penyitaan benda jaminan oleh bank diikuti dengan eksekusi jaminan. Eksekusi benda objek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar janji oleh debitur dengan cara penjualan benda objek jaminan untuk melunasi utang debitur. Eksekusi biasanya dilakukan apabila ada piutang yang telah dapat ditagih (*opeisbaar*) dan debitur tidak memenuhi prestasinya secara sukarela maka di sini kreditur dapat menuntut pemenuhan piutangnya atau hak eksekusi terhadap benda objek jaminan kebendaan yang telah disepakatinya. Hak untuk melaksanakan pemenuhan hak kreditur ini dilakukan dengan cara penjualan benda objek jaminan, dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan piutang kreditur.²⁴

Dalam hal pemberian KPA oleh bank dengan jaminan SHMSRS yang dibebani hak tanggungan, apabila terjadi kredit macet, maka berdasarkan Pasal 6 UUHT, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi objek jaminan tanpa memerlukan putusan pengadilan apabila debitur cidera janji. Bank sebagai kreditur preferen mempunyai hak untuk didahulukan pembayaran piutangnya atas penjualan apartemen yang dijaminan tersebut.

Permasalahan yang dihadapi dalam pemberian fasilitas KPA oleh bank adalah apartemen sudah dapat dipasarkan dan telah memenuhi proses penerbitan oleh kantor pertanahan. Namun telah banyak masyarakat yang ingin membeli apartemen dengan cara

pembayaran KPA dari bank. Sehingga bank memberikan KPA dengan jaminan PPJB atas apartemen yang dibeli tersebut.

Pemberian PPJB sebagai jaminan dapat dinilai tidak aman bagi bank selaku kreditur. Hal ini dikarenakan PPJB merupakan perjanjian akan terjadinya jual beli, pemindahan hak milik atas apartemen belum terjadi dalam PPJB. PPJB juga tidak dapat dibebani jaminan kebendaan apapun. Pembebanan hak tanggungan baru akan dilakukan apabila SHMSRS atas apartemen yang dijaminan telah diterbitkan oleh kantor pertanahan. Pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

Seperti telah diuraikan dalam bab sebelumnya, bahwa Bank X memberikan KPA kepada konsumen yang membeli apartemen dari PT. X dengan jaminan berupa PPJB antara PT. X dengan pembeli apartemen. Pemberian PPJB sebagai jaminan bagi KPA yang diberikan oleh bank sampai saat ini belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Sehingga PPJB tidak dapat dibebani dengan jaminan kebendaan. Sehingga apabila terjadi kredit macet, Bank X tidak dapat langsung mengeksekusi apartemen tersebut dan mengambil pelunasan dari padanya. Bank X selaku kreditur yang mempunyai hak untuk mendapatkan pembayaran kembali dari debitur tidak bisa mendapatkan haknya tersebut. Karena PPJB merupakan hak tagih yang bersifat individual yang hanya dapat ditagih pelaksanaannya dari individu tertentu, dalam hal ini PT. X. Sehingga apabila debitur wanprestasi, Bank X hanya dapat menuntut dari PT. X. Sedangkan jaminan kebendaan

²⁴ Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 247.

merupakan hak yang sifatnya *absolut*, yang dapat dipertahankan kepada siapapun.

Sebagai salah satu upaya bank untuk mendapatkan haknya sebagai kreditur, yaitu agar kredit yang telah diberikan dapat dikembalikan. Maka Bank X membuat perjanjian *buy back guarantee* dengan PT. X, yang merupakan perjanjian yang sifatnya *assesoir* dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit antara Bank X selaku kreditur dengan debitur. Dalam praktik perbankan, perjanjian *buy back guarantee* diawali dengan penandatanganan perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur, setelah itu dilanjutkan dengan pembuatan perjanjian *buy back guarantee* antara kreditur dengan pihak ketiga. Berdasarkan pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata, maka developer mengikatkan diri kepada bank untuk membeli kembali barang milik debitur yang dibeli dari developer apabila debitur wanprestasi kepada bank. Sehingga timbul hubungan hukum antara bank dengan developer. Tujuan akhir dari perjanjian ini ialah debitur dapat melunasi utangnya kepada kreditur.²⁵

Perjanjian *buy back guarantee* tersebut dibuat oleh bank sebagai upaya preventif apabila debitur mengalami kredit bermasalah. Karena Bank tidak memiliki jaminan kebendaan, sehingga apabila debitur mengalami kredit bermasalah Bank X tidak dapat mengeksekusi apartemen yang dibeli tersebut. Namun, Bank X tetap harus mendapatkan kembali haknya, mengingat dana yang diberikan untuk kredit merupakan dana pihak ketiga atau uang yang disimpan oleh nasabah di bank.

Perjanjian *buy back guarantee* dilakukan antara Bank X dengan PT. X yang berisi bahwa

apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank X, maka PT. X bersedia untuk membeli kembali unit apartemen yang telah dijualnya kepada debitur. Jaminan pembelian kembali dari PT. X tersebut berakhir sampai dengan SHMSRS atas apartemen yang dibeli oleh debitur terbit dan dibebankan hak tanggungan.

Perjanjian *buy back guarantee* dapat dikategorikan sebagai perjanjian penanggungan. PT. X sebagai penanggung akan membeli kembali apartemen yang dibeli debitur dari PT. X, di mana dana yang digunakan untuk membeli berasal dari dana pinjaman bank sehingga kredit yang ada di bank tidak menjadi kredit bermasalah. Dengan kata lain perjanjian *buy back guarantee* tersebut diadakan untuk melindungi kepentingan bagi Bank X. *Buy back guarantee* sebagai perjanjian penjaminan pihak ketiga atas perikatan yang timbul antara debitur dengan Bank X hanya dapat terlaksana apabila debitur wanprestasi dan tidak dapat memenuhi prestasinya terhadap Bank X.

Hasil pembelian kembali oleh PT. X tersebut dibayarkan kepada Bank X untuk melunasi seluruh utang debitur berikut bunga, denda dan seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan kewajiban angsuran. Debitur kehilangan unit apartemen yang telah dibelinya sebagai pelunasan utang debitur dan apartemen tersebut kembali menjadi milik PT. X. Namun dalam pelaksanaannya, pemenuhan perjanjian *buy back guarantee* mungkin mengalami kendala. Pembelian kembali apartemen oleh PT. X harus diikuti dengan pembatalan PPJB yang telah dibuat antara PT. X dengan debitur sehingga apartemen kembali menjadi milik PT. X. Pasalnya perjanjian *buy*

²⁵ Dona Budi Kharisma, "Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia", *Privat Law*, Vol. III No. 2, Juli-Desember 2015, hlm. 78.

back guarantee tersebut tidak diketahui oleh debitur. Sehingga mungkin debitur akan menolak untuk melakukan pembatalan PPJB dan ingin berusaha untuk menjual sendiri unit apartemennya. Jika debitur menolak untuk melakukan membatalkan PPJB tersebut, maka PPJB tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh PT. X dan perjanjian *buy back guarantee* tidak dapat dilaksanakan.

Kendala lain yang mungkin dihadapi ialah bahwa pembelian kembali unit apartemen tersebut oleh PT. X tidak dapat melunasi seluruh utang debitur yang terdiri dari utang pokok, bunga dan denda. Sebagai penanggung, maka PT. X tidak akan menanggung utang debitur melebihi besarnya utang pokok atau sebesar harga jual apartemen. Oleh karena itu, apabila pembelian kembali unit apartemen oleh PT. X tidak mencukupi untuk pelunasan utang debitur, maka bank dapat mengeksekusi berdasarkan *grosse akta pengakuan utang* yang dibuat oleh debitur. Jika masih belum mencukupi, KUHPerdara telah memberikan perlindungan kepada kreditur bagi pelunasan hutang debitur, yaitu melalui Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, dengan demikian Bank X bersama-sama dengan kreditur lainnya menjadi kreditur konkuren akan bersaing untuk mendapat pelunasan piutang dari debitur atas seluruh kebendaan debitur. Pembayaran piutang tersebut akan dilakukan secara berimbang berdasarkan asas *paritas creditorum*.

PENUTUP

Penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas apartemen, tidak memenuhi syarat dalam hukum jaminan kebendaan untuk dapat dijadikan jaminan dalam kredit pemilikan apartemen. PPJB baru merupakan perjanjian pendahuluan dan hak yang bersifat individual,

yaitu hanya dapat ditagih pelaksanaannya kepada orang tertentu. Tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur mengenai pemberian PPJB sebagai jaminan. Pemberian PPJB sebagai jaminan merupakan perkembangan yang terjadi dalam praktek di masyarakat. Oleh karena itu PPJB tidak dibebani dengan jaminan kebendaan apapun. Sehingga pemberian PPJB sebagai jaminan beresiko tinggi bagi bank. Jika dikemudian hari terjadi wanprestasi, bank tidak mempunyai kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi. Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa sebagai kreditur bank mempunyai hak yaitu mendapatkan pembayaran kembali dari debitur sesuai dengan yang diperjanjikan. Jika terjadi kredit macet, maka bank dapat melakukan penyitaan dan eksekusi objek jaminan. Dalam hal pemberian PPJB sebagai jaminan dalam kredit pemilikan apartemen, jika terjadi kredit macet bank tidak dapat langsung mengeksekusi apartemen yang dijadikan objek jaminan. Oleh karena itu dibuat perjanjian *buy back guarantee* antara bank dengan developer. Perjanjian tersebut berisi bahwa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya selama kurang tiga bulan berturut-turut kepada bank, maka developer bersedia untuk membeli kembali unit apartemen yang telah dijualnya kepada debitur. Penanggungan yang diberikan oleh developer hanya terbatas pada harga jual apartemen antara developer dengan debitur. Apabila pembelian kembali tersebut tidak mencukupi untuk melunasi utang debitur kepada bank, bank dapat mengeksekusi berdasarkan *grosse akta pengakuan utang* yang dibuat oleh debitur. Jika masih belum mencukupi, maka bank bersama-sama dengan kreditur lainnya menjadi kreditur konkuren akan bersaing untuk mendapat pelunasan piutang dari debitur atas seluruh kebendaan

debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penulis memberikan saran agar ada peraturan yang mengatur mengenai pemberian PPJB sebagai jaminan. Hal tersebut diperlukan untuk memberikan perlindungan bagi kreditur dalam memberikan kredit dengan PPJB sebagai jaminan. Selain itu, pembentukan peraturan mengenai pemberian PPJB sebagai jaminan diperlukan untuk memberikan fasilitas kepada masyarakat yang ingin membeli apartemen yang masih dalam proses pembangunan dengan menggunakan cara bayar kredit pemilikan apartemen. Saran lain yang diberikan oleh penulis ialah dalam pemberian kredit pemilikan apartemen dengan jaminan PPJB atas apartemen, bank harus meminta jaminan tambahan lain kepada debitur. Jaminan tambahan ini penting bagi bank, agar ketika debitur mengalami kredit macet, bank sebagai kreditur dapat mengeksekusi objek jaminan sebagai pelunasan utang debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum UI, Jakarta: 2007.
- Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Hukum Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta: 2012.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta: 2011.
- Etty H. Djukardi, "Saham Sebagai Objek Jaminan Kredit dalam Perkembangan Hukum Bisnis di Indonesia", dalam: Agus Mulya Karsona, (eds.), *Perkembangan Hukum Bisnis Dalam Era Globalisasi: Dalam Rangka 80 Tahun Prof. Dr. Djuhaendah Hasan, S.H.*, Corleone Books, Bandung: 2017.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2012.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2012.
- Salim HS., *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008.
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan (Edisi Revisi)*, Mandar Maju, Bandung: 2012.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2014.

Jurnal

- Abdul Basit, "Jaminan Kredit Pemilikan Rumah dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa", *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol 1 Issue 1, Maret 2016.
- Arie S. Hutagalung, "Dinamika Pengaturan Rumah Susun atau Apartemen" *Hukum dan Pembangunan*, Vol. XXXIV No. 4, 2004.
- Citra Amira Zolecha dan Arief Suryono, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Jaminan Kebendaan yang Terindikasi Bukan Milik Debitur", *Repertorium*, Vol. V No. 1, Januari-Juni 2018.
- Dona Budi Kharisma, "Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia", *Privat Law*, Vol. III No. 2, Juli-Desember 2015.
- Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal*, Vol. 1 No. 2, Juni 2018.

- Mario Alberto Tinus, "Proses Eksekusi Jaminan Perbankan dalam Perjanjian Kredit Perbankan", *Lex Privatum*, Vol. IV, No. 8, Oktober-November 2016.
- Pandam Nurwulan, "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 4 Vol. 22, Oktober 2015.
- Purbandari, "Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit", *Lex Jurnalia*, Vol. 10 No. 3, 2013.
- Ragga Bimantara, "Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Ekeksi Jaminan Hak Tanggungan atas Nama Pribadi", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 3 No. 2, Maret 2019.
- Riyo Wuryanto, "Efektifitas Grosse Akta Pengakuan Hutang dalam Praktik Pemberian Kredit Perbankan di Surakarta", *Repertorium*, Vol. 5 No. 1, Januari-Juni 2018.
- Zulkarnain R. D. Latif, "Kajian Yuridis Tentang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan", *Lex Administratum*, Vol. IV No. 2, Februari 2016.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.