

ANALISIS SUBSTANSI PERJANJIAN DALAM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* DITINJAU DARI PRINSIP-PRINSIP HUKUM JAMINAN

Dita Elvia Kusuma Putri*

Ari Hernawan**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kesesuaian substansi perjanjian penyerahan jaminan dan pemberian kuasa dalam kredit kepemilikan rumah susun X di Yogyakarta berdasarkan prinsip-prinsip hukum jaminan di Indonesia. Tujuan lain dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum perjanjian penyerahan jaminan dan pemberian kuasa terhadap kedudukan bank sebagai pemberi kredit dalam hal terjadi gagal bayar sementara belum ada penyerahan rumah susun dalam kredit kepemilikan rumah susun X di Yogyakarta.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang bersifat deskriptif. Penelitian dilakukan melalui pendekatan kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder atas berbagai bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan menggunakan alat berupa studi dokumen. Penelitian ini didukung wawancara dengan narasumber yang berkompeten sesuai dengan pedoman wawancara. Data hasil penelitian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian menyimpulkan pertama, substansi perjanjian penyerahan jaminan dan pemberian kuasa dalam kredit kepemilikan rumah susun X di Yogyakarta tidak sesuai prinsip-prinsip hukum jaminan di Indonesia, karena di dalam peraturan perundang-undangan tidak dikenal jaminan kebendaan dengan frasa perjanjian jaminan, objek yang dijaminakan masih belum ada sehingga tidak dapat dibebani hak tanggungan, serta tidak memiliki sumber kewenangan untuk melakukan eksekusi, karena hak tanggungannya belum terpasang. Kedua, akibat hukum perjanjian penyerahan jaminan dan pemberian kuasa terhadap kedudukan Bank sebagai pemberi kredit dalam hal terjadi gagal bayar sementara belum ada penyerahan rumah susun yakni tidak adanya perlindungan hukum bagi bank mengingat tidak dimungkinkan mengeksekusi objek yang dijaminakan belum ada, serta pelaksanaan *buyback guarantee* yang tercantum dalam perjanjian kerjasama sangat bergantung pada itikad baik dari para pihak itu sendiri tanpa dapat dilakukan eksekusi terhadap *developer*. Upaya hukum yang dapat dilakukan adalah bank melakukan gugatan wanprestasi.

Kata kunci: Jaminan, Kredit, Perjanjian, *Pre Project Selling*, Rumah Susun.

*Dusun Kebon, Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur

**Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Desa Karangmalang, Kecamatan Caturtunggal, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

***ANALYSIS SUBSTANCE AGREEMENT IN FLATS OWNERSHIP CREDIT
WITH THE PRE PROJECT SELLING SYSTEM REVIEWED FROM THE
PRINCIPLES OF COLLATERAL LAW***

Dita Elvia Kusuma Putri*
Ari Hernawan**

ABSTRACT

This research aims to determine and analyze the suitability of the substance of the agreement for handing over collateral and granting power of attorney in credit for ownership of flat X in Yogyakarta based on the principles of collateral law in Indonesia. Another aim of this research is to find out and analyze the legal consequences of the agreement to hand over collateral and granting power of attorney to the bank's position as credit provider in the event of default while there has been no delivery of the flat in the X flat ownership credit in Yogyakarta.

This research is descriptive normative research. The research was carried out using a library approach to obtain secondary data on various primary, secondary and tertiary legal materials using tools in the form of document study. This research was supported by interviews with competent sources in accordance with interview guidelines. The research data were analyzed qualitatively and presented descriptively.

The results of the research concluded firstly, the substance of the agreement for handing over collateral and granting power of attorney in the credit of ownership of apartment does not yet exist so it cannot be burdened with mortgage rights, and does not have the source of authority to carry out execution, because the mortgage rights have not been installed. Second, the legal consequences of the agreement to hand over collateral and granting power of attorney to the Bank's position as a credit provider in the event of default while there has been no handover of the apartment, namely the absence of legal protection for the bank considering that it is not possible to execute the guaranteed object which does not yet exist, as well as the implementation of the buyback guarantee listed Collaboration agreements really depend on the good faith of the parties themselves without being able to execute against the developer. The legal remedy that can be taken is for the bank to file a breach of contract

Keywords: Agreement, Collateral, Credit, Flats, Pre Project Selling,

*Dusun Kebon, Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur

**Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Desa Karangmalang, Kecamatan Caturtunggal, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta