

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui latar belakang dan penerapan Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Di bawah Tangan Sebagai Jaminan Kepada Bank Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. “C”). Hal ini sangat menarik untuk di kaji karena tidak biasanya Bank mau menerima risiko dengan menjadikan PPJB di bawah tangan sebagai jaminan kredit yang diberikan.

Jenis penelitian ini yaitu yuridis empiris dengan menggunakan wawancara guna mendapatkan data dalam penelitian ini. Metode yang digunakan pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan perlindungan hukum terhadap Bank yang menerima jaminan berupa PPJB bawah tangan yang dibuat oleh *developer* pada pelaksanaan KPR, sedangkan pendekatan empiris dengan cara terjun langsung ke lapangan digunakan untuk mengumpulkan data empiris yang ada dimasyarakat mengenai bentuk pelaksanaan KPR pada Bank yang menerima jaminan berupa PPJB bawah tangan yang dibuat oleh *developer* dan dengan menghubungkan norma hukum yang berlaku dengan menetapkan responden berdasarkan kriteria yang ditetapkan. Responden dalam penelitian ini melibatkan beberapa Bank, dengan Narasumber Notaris & PPAT serta Akademisi Fakultas Hukum UGM.

Hasil Penelitian ini menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan sebagai jaminan kepada bank pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditujukan pada bank, tidak bisa dijadikan sebagai sebuah jaminan. Oleh karenanya mengingat pada kredit/pendanaan yang diberikan oleh bank kepada debitur atas pembelian rumah di *developer* PT.C. didalamnya terdapat uang nasabah lain yang digunakan sebagai bentuk pencairan kredit, maka bank memerlukan perlindungan hukum yang kuat. Meskipun bank telah melakukan upaya-upaya hukum berupa mengikat *developer* dengan Perjanjian Kerjasama terkait *buyback/payment guarantee*, meminta *covernote* dari *developer*, mengikat debitur dengan Perjanjian Kredit dan membuat skema pencairan bertahap ke rekening *developer*, segala upaya tersebut meskipun dapat menjadi alat bukti yang kuat, namun tidak bisa menjadikan bank sebagai kreditur preferen yang memiliki hak eksekusi, karena tidak jelasnya objek agunan yang berupa PPJB dan tidak adanya jaminan khusus berupa Hak Tanggungan.

Kata kunci : PPJB, Perjanjian Kredit, Bank, Jaminan, Hak Tanggungan

¹ Jalan Semeru Nomor 24, Mulyoharjo, Pemalang

² Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

THE STUDY ON UNDERHANDED SALES & PURCHASE AGREEMENT AS
COLLATERAL TO THE BANK FOR HOUSE MORTGAGE (CASE STUDY PT. “C”)

By:

Ramzi Baraba³, Taufiq El Rahman⁴

ABSTRACT

The research aims to discover the background and implementation of Underhanded Sales & Purchase Agreement as Collateral to the Bank for House Mortgage (Case Study PT. “C”). The topic is considered interesting to be studied because it is quite unusual for a bank to accept a risk by rendering an underhanded sales and purchase agreement as collateral for mortgage.

The type of this research is empiric-juridical by conducting interviews to gather the required data. The juridical approach is utilized to analyze regulations that are related to legal protection for banks that accept underhanded sales & purchase agreement (which was made by developer for mortgage purpose) as collateral, while the empirical approach is utilized by gathering required data on the field from public regarding the implementation of house mortgage on banks that accept underhanded sales & purchase agreement that was made by developer and correlating the regulations by determining the respondent based on an established criteria. The respondents on this research involving some Banks, with interviewee from Notary & Land Deed Official, and Academician from Faculty of Law Universitas Gadjah Mada.

The result of this research stipulates that underhanded sales & purchase agreement that is used as collateral to the bank for house mortgage cannot be utilized as collateral. Therefore, considering the mortgage that is given by bank to debtors for house purchase on developer PT. C consists of bank customers' funds that are used for disbursement, banks require solid legal protection. Although bank has taken necessary legal steps by binding the developer with cooperation agreement in regards with buyback/payment guarantee, requesting covernote from the developer, binding debtor with credit agreement, and by creating the schematic for gradual disbursement to the developer account, all those efforts could become solid evidence but they cannot render the bank as preferred creditor that has execution rights because of the obscurity of collateral object in the form of sales & purchase agreement and the absence of specific collateral in the form of mortgage rights.

Key words: Sales & Purchase Agreement, Credit Agreement, Bank, Collateral, Mortgage Right

³ Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

⁴ Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada