

BAB II

BENTUK PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM PARA PIHAK (DEVELOPER, BANK, DEBITUR) DALAM HAL TERJADI WANPRESTASI DEBITUR PADA TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH DENGAN SKEMA MENJAMIN SUBROGASI

Bab ini membahas tanggung jawab hukum dari pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli rumah yang dibiayai dengan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang disertai dengan pengaturan subrogasi. Pada bagian awal, dikaji peran pengembang (developer) yang berfungsi sebagai penjamin atas kewajiban debitur terhadap bank dalam hal debitur mengalami wanprestasi, terutama ketika hak atas rumah belum dialihkan secara penuh (dalam kondisi inden). Selanjutnya dibahas secara rinci bentuk dan batas pertanggungjawaban masing-masing pihak, yakni: bank sebagai kreditur, developer sebagai pihak penjamin sekaligus pengganti kreditur, serta debitur sebagai pihak yang memikul tanggung jawab pembayaran.

Konstruksi pertanggungjawaban ini mengacu pada asas-asas dalam hukum perjanjian berdasarkan KUHPdata, prinsip kehati-hatian dalam perbankan, serta isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kesepakatan kerjasama antara developer dan bank. Pada bagian akhir bab ini, dibahas kekuatan hukum klausul subrogasi dalam perjanjian developer dengan bank, serta keabsahan akta subrogasi notariil yang menjadi dasar hukum pengalihan hak tagih dan mekanisme penghentian PPJB jika terjadi wanprestasi, sebagai bagian dari perlindungan hukum bagi semua pihak.

Perbedaan Subrogasi, Novasi, dan Cessie

Dalam hukum perdata, dikenal beberapa mekanisme yang menyebabkan perubahan kedudukan pihak dalam perikatan, yaitu subrogasi, novasi, dan cessie. Ketiganya sama-sama berkaitan dengan pengalihan hak atau perikatan, tetapi memiliki dasar hukum dan akibat hukum yang berbeda.

1. Subrogasi

- Dasar hukum: Pasal 1400–1402 KUHPerdata.
- Terjadi apabila pihak ketiga melunasi utang debitur kepada kreditur. Setelah pembayaran dilakukan, pihak ketiga tersebut menggantikan kedudukan kreditur lama dan berhak menagih debitur.
- Sifat: Tidak melahirkan perikatan baru, hanya mengganti subjek kreditur.
- Contoh: Developer melunasi kewajiban debitur kepada bank dalam skema KPR, lalu developer menagih kembali kepada debitur.

2. Novasi

- Dasar hukum: Pasal 1413 KUHPerdata.
- Novasi adalah lahirnya suatu perikatan baru untuk menggantikan perikatan lama. Dengan adanya novasi, perjanjian lama hapus dan digantikan dengan perjanjian baru.
- Sifat: Menghapus perikatan lama dan menciptakan perikatan baru.
- Contoh: Utang piutang diubah menjadi perjanjian jual beli dengan syarat dan objek baru sebagai bentuk perikatan baru.

3. Cessie

- Dasar hukum: Pasal 613 KUHPerdota.
- Cessie adalah pengalihan piutang secara tertulis antara kreditur lama dengan kreditur baru, tanpa harus terjadi pembayaran utang terlebih dahulu. Agar berlaku terhadap debitur, pengalihan ini harus diberitahukan kepada debitur.
- Sifat: Piutang dipindahkan dengan perjanjian pengalihan.
- Contoh: Bank mengalihkan piutangnya kepada perusahaan penagihan (debt collector).

Perbedaan pokok:

- **Subrogasi** → terjadi karena pembayaran utang oleh pihak ketiga.
- **Novasi** → melahirkan perikatan baru, perikatan lama hapus.
- **Cessie** → pengalihan piutang lewat perjanjian tertulis, tanpa pembayaran utang.

Dengan demikian, subrogasi tidak dapat disamakan dengan novasi maupun cessie.

Subrogasi hanya memindahkan hak tagih, novasi menghapus perjanjian lama dan melahirkan yang baru, sedangkan cessie adalah perjanjian pengalihan piutang.

2.1 Jaminan menjamin subrogasi yang diberikan Developer sebagai alternatif atas pemberian fasilitas KPR.

Dalam salah satu contoh perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan nomor R08.SBR/287/KPR/2019 serta dokumen perjanjian jaminan dan kuasa

nomor 379, dijelaskan bahwa developer menerima pengalihan piutang dari pihak bank untuk mengambil alih kewajiban debitur yang mengalami gagal bayar. Meskipun demikian, dalam praktiknya, penerapan akta subrogasi masih menghadapi kendala, antara lain objek jaminan masih dalam penguasaan debitur. Oleh karena itu, subrogasi menjadi mekanisme yang penting bagi bank dalam upaya mitigasi risiko penyaluran kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian.

Dalam praktiknya, pelaksanaan subrogasi biasanya terjadi pada saat konsumen tidak dapat melanjutkan pembayaran cicilan rumah kepada bank. Misalnya, dalam kasus yang terjadi di Bank Mandiri, ketika pihak debitur mengalami kredit macet, bank menyampaikan pemberitahuan secara resmi kepada pihak pengembang, yaitu PT Karyaprima Hijauselaras, sebagai pihak yang terlibat dalam perjanjian kerja sama pembiayaan. Berdasarkan klausul perjanjian, developer kemudian bertanggung jawab untuk menyelesaikan seluruh kewajiban debitur terhadap bank.

Setelah developer melunasi kewajiban tersebut, maka posisi hukum sebagai kreditur yang sebelumnya dimiliki oleh bank beralih kepada developer. Artinya, hak menagih terhadap debitur kini berpindah ke developer, sesuai dengan prinsip subrogasi sebagaimana diatur dalam perjanjian. Mekanisme ini pada umumnya terjadi dalam kondisi rumah masih belum selesai dibangun (*inden*), di mana status kepemilikan atas rumah belum dapat dialihkan karena sertifikat masih dalam proses penyelesaian di pihak pengembang. Pada tahap ini, hubungan hukum antara developer dan debitur masih dalam bentuk perikatan awal, yaitu melalui PPJB yang belum ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB).

Kondisi ini menjadikan developer berada dalam posisi strategis, baik sebagai penjual maupun sebagai pihak yang berkewajiban menyelesaikan tanggung jawab debitur kepada bank. Subrogasi menjadi bentuk perlindungan hukum terhadap kepentingan pihak bank, sekaligus memberikan kepastian hukum kepada developer untuk menagih kembali dari debitur sejumlah kewajiban yang telah diselesaikannya di muka.

Perjanjian ini ialah suatu hal yang penting sebab menyangkut kepentingan para pihak yg membuatnya. Setiap perjanjian usahakan dibuat secara tertulis supaya memperoleh kekuatan hukum, sebagai akibatnya tujuan kepastian aturan dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian, Pasal 1313 KUH Perdata menyampaikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian ialah suatu perbuatan menggunakan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian merupakan suatu insiden dimana seorang berjanji pada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, berasal insiden ini ada suatu perikatan. Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali pengertian Pasal 1313 KUHPerdata menjadi berikut, bahwa yg dinamakan perjanjian adalah suatu persetujuan memakai mana 2 orang atau lebih saling mengikatkan diri buat melaksanakan suatu hal pada lapangan harta kekayaan.³⁷

Berasal Pasal 1313 kitab Undang-Undang aturan Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian artinya suatu perbuatan menggunakan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi ini

³⁷ Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992,hal.78

sebenarnya adalah tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian tersebut, jelaslah bahwa dalam perjanjian ada satu pihak yang mengikatkan dirinya terhadap pihak lain. Pengertian ini sebenarnya jua wajib menyebutkan adanya dua pihak yg saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal. Bukti tertulis berupa akta otentik umumnya didesain oleh para pihak yang menghasilkan perjanjian. Perjanjian ini diatur pada aturan perdata. Indonesia masih menggunakan *Burgerlijk Wetboek* atau kitab Undang-Undang hukum Perdata (KUHPperdata) peninggalan Belanda. pada KUHPperdata ihwal perjanjian menganut asas konsesualisme, artinya aturan perjanjian KUHPperdata menganut asas bahwa buat melahirkan suatu perjanjian relatif memakai kata sepakat saja serta bahwa perjanjian serta menggunakan demikian “perikatan” yang ditimbulkannya lahir di saat itu pula.

Bank dalam menyalurkan kredit harus berpegang teguh di prinsip kehati-hatian, mengingat dana yang disalurkan berasal dari rakyat. Pengelolaan dana masyarakat sang bank selain berusaha buat mencapai laba, jua wajib mengutamakan penyelamatan pengembalian dana tersebut asal risiko kerugian. Hal ini berarti bank menjadi badan perjuangan yg harus dikelola sesuai prinsip kehati-hatian tak bisa terlepas dari ketentuan aturan yang berlaku dalam rangka mengamankan serta melindungi kepentingannya.³⁸

Syarat Sahnya Perjanjian

Mengacu di Pasal 1320 KUHPperdata, suatu perjanjian diklaim legal bila memenuhi empat kondisi, yaitu:

³⁸ Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm. 91.

1. setuju mereka yang mengikatkan dirinya adalah, para pihak wajib menyatakan kesepakatan secara bebas, tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan.

2. Kecakapan buat membentuk suatu perikatan pihak-pihak yg mengadakan perjanjian harus cakap dari aturan, yaitu telah dewasa serta tidak berada pada bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu perjanjian wajib memiliki objek yang kentara dan bisa dipengaruhi.

4. Suatu karena yg halal isi dan tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum .

Di transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Subrogasi buat dikondisikan dengan adanya jaminan asal pihak penjual buat mengalihkan hak tagih yg sudah dibeli sang konsumen bila terjadi syarat tertentu yang telah disepakati. Akta Subrogasi ialah Perjanjian Accesoir, hal ini dikarenakan Akta Subrograsi terdapat sebab adanya perjanjian pokok utang piutang dan tidak bisa berdiri sendiri, melainkan mengikuti/mengikuti perjanjian kredit yang artinya perjanjian pokok. Konsekuensi dari Perjanjian agunan sebagai Perjanjian Assesoir ialah Bila perjanjian pokoknya tidak legal, atau sebab sesuatu hal kehilangan keabsahannya atau dinyatakan tak berlaku, maka secara aturan Perjanjian agunan pula ikut batal.

Jika dibandingkan memakai perjanjian jaminan yg sudah terdapat serta normatif dalam sistem aturan jaminan yg biasanya dituangkan pada bentuk akta otentik di hadapan Notaris dan atau Pejabat Produsen Akta Tanah (PPAT), mirip Akta hadiah Hak Tanggungan (APHT), dan Akta Hipotek, akta-akta jaminan

tersebut memiliki dasar yang bertenaga dan berkekuatan hukum eksekutorial dan memberikan implikasi aturan bagi lembaga perbankan apabila terjadi wanprestasi, sebab dasar hukumnya sudah ada serta kentara. tetapi tak demikian halnya menggunakan akta subrogasi yg lahir karena perjanjian, sebagai akibatnya itikad baik berasal para pihak buat melaksanakan isi atau klausul-klausul berasal akta tersebut sangat memilih buat mampu diadakannya lembaga penjaminan menjadi jaminan cara lain .

Eksistensi menjamin Akta Subrogasi pada hal ini wajib permanen bisa mengakomodir dan berperan pada memberikan proteksi hukum serta preferensi bagi para pihak sebagaimana eksistensi lembaga agunan yang telah terdapat dan dikenal pada sistem hukum jaminan.³⁹ Akta subrogasi menyerupai bentuk perjanjian penanggungan (Personal Guarantee atau Corporate Guarantee) yang pada Pasal 1820 BW dikenal dengan istilah *Borghtocht*, sebab dalam *Borghtocht*, penjamin merupakan pihak ketiga yang di awalnya tidak mempunyai korelasi hukum menggunakan debitur, sedangkan dalam Akta Subrogasi, penjamin artinya orang atau badan hukum yang sebelumnya telah memiliki korelasi hukum dengan debitur.⁴⁰ Namun, jika dipandang berasal akibat hukum Jika terjadi wanprestasi. Maka hak serta kewajiban yg muncul dari Perjanjian subrogasi yg dikenal pada Pasal 1400 BW, karena baik pada perjanjian kredit juga dalam subrogasi ada penggantian hak sang pihak ketiga/penjamin yang membayar kepada kreditur, bedanya perjanjian

³⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermedia, 2005), hlm. 65.

⁴⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), Pasal 1820.

pengikatan jual beli hanya timbul berdasarkan perjanjian sedangkan dalam subrogasi dapat jua ada karena undang-undang.⁴¹

Subrogasi merupakan mekanisme hukum yang diatur secara tegas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam Pasal 1400 KUHPerdata dijelaskan bahwa subrogasi adalah penggantian hak oleh pihak ketiga yang telah melunasi utang kepada kreditur. Dengan demikian, pihak ketiga tersebut memperoleh semua hak dan kewenangan yang sebelumnya dimiliki oleh kreditur asal terhadap debitur. Lebih lanjut, Pasal 1401 KUHPerdata menjelaskan bahwa subrogasi dapat terjadi karena dua sebab: pertama, melalui ketentuan undang-undang; dan kedua, melalui perjanjian antara pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam konteks transaksi jual beli rumah dengan fasilitas KPR, bentuk subrogasi yang paling relevan adalah subrogasi berdasarkan perjanjian, di mana developer melunasi utang debitur kepada bank dan kemudian mendapatkan hak untuk menagih kembali kepada debitur atas jumlah yang telah dibayarkannya tersebut.

Dengan demikian, secara hukum developer telah mengambil alih posisi kreditur berdasarkan kehendak para pihak yang dituangkan secara sah dalam perjanjian subrogasi. Posisi ini menguatkan kedudukan developer sebagai pihak yang memiliki hak tagih terhadap debitur, dan dapat menuntut pelaksanaan kewajiban sebagaimana mestinya.⁴²

⁴¹ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 1997), hlm. 159.

⁴² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 502.

Terdapat beberapa alasan utama yang melatarbelakangi permintaan pihak bank kepada developer untuk menyusun akta subrogasi dalam skema pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu:

1. Sertifikat atas satuan rumah belum diterbitkan atau belum dialihkan atas nama debitur, dan/atau kondisi fisik bangunan belum mencapai penyelesaian 100% (seratus persen).

2. Hubungan hukum antara pihak developer dan konsumen masih berada pada tahap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta belum dilanjutkan pada penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

3. PPJB tersebut dapat dibatalkan oleh pihak developer apabila debitur melakukan wanprestasi atau kelalaian, sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam PPJB.

Untuk menjamin adanya perlindungan dan kepastian hukum baik bagi pihak bank maupun developer, maka klausul mengenai pengalihan hak tagih (subrogasi) diinformasikan secara eksplisit kepada debitur. Debitur juga diwajibkan untuk menandatangani Perjanjian Pemberian Kuasa Menjual apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi atau kredit bermasalah, serta turut menandatangani Perjanjian Kredit yang telah disusun oleh bank. Hal ini dimaksudkan sebagai bukti bahwa debitur telah memahami konsekuensi hukum yang timbul dari keterikatan hukumnya dengan pihak bank melalui Perjanjian Kredit dan jaminan berupa rumah.⁴³

Apabila pada akhirnya debitur gagal memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi, maka pihak bank akan meminta developer untuk

⁴³ Habib Adjie, *Hukum Jaminan Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 142.

menandatangani Perjanjian Jaminan Subrogasi. Setelah pemberitahuan resmi disampaikan oleh bank, developer berkewajiban untuk melunasi seluruh kewajiban pembayaran dari konsumen. Dengan selesainya pelunasan berdasarkan ketentuan subrogasi tersebut, bank wajib menyerahkan seluruh dokumen kredit debitur kepada developer, termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Utang, dan dokumen-dokumen jaminan lainnya. Bersamaan dengan pelunasan tersebut, bank dan developer menandatangani Perjanjian Subrogasi dalam bentuk akta notariil. Langkah ini menjadi sangat penting sebagai dasar untuk melanjutkan proses hukum, yaitu dengan pembuatan Akta Perjanjian Subrogasi. Akta ini memberikan kekuatan hukum dan alat bukti yang sah kepada developer mengenai pengalihan seluruh hak dan kewajiban atas piutang serta objek jaminan dari bank kepada developer, setelah developer menyelesaikan pelunasan terhadap kewajiban debitur.

Pembayaran seluruh utang debitur sang developer kepada bank menimbulkan Subrogasi atau penggantian hak-hak debitur (bank) oleh pihak ketiga (developer) yg membayar debitur (bank).⁴⁴ Sehabis utang tersebut dibayarkan, maka muncullah developer menjadi kreditur/debitur baru yg menggantikan kedudukan bank. Jadi, utang konsumen/debitur kepada bank sebagai hapus karena dibayar sang developer, tetapi di ketika itu pula ada atau hayati kembali utang konsumen/debitur pada developer sebagai pengganti bank.

⁴⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), hlm. 67

Asal pengaturan subrogasi dalam KUHPerdara,⁴⁵ dapat disimpulkan bahwa subrogasi yg terjadi dalam korelasi antara bank-debitur-pengembang artinya subrogasi yg berdasarkan pada perjanjian yang inisiatifnya berasal berasal kreditur/bank. Pembayaran hutang debitur/konsumen dilakukan oleh developer selesainya bank meminta pelaksanaan subrogasi pada developer berdasarkan PKS (perjanjian kolaborasi). pelaksanaan wanprestasi yg mengakibatkan pokok, bunga serta hukuman dituangkan dalam akta subrogasi yg dirancang dan ditandatangani oleh bank dan developer. Bersamaan menggunakan pelunasan tadi, bank menyerahkan semua surat dan /atau akta yg berkaitan dengan perjanjian kredit antara bank dan debitur. Subrogasi wajib dinyatakan secara eksplisit karena subrogasi berbeda menggunakan pembebasan utang.⁴⁶

Tujuan utama developer melakukan pelunasan kepada bank bukanlah untuk membebaskan debitur dari tanggung jawab pembayaran cicilan atas rumah, melainkan untuk mengambil alih posisi bank sebagai kreditur. Setelah pelunasan dilakukan, developer secara hukum memperoleh kedudukan sebagai kreditur baru yang memiliki hak untuk menagih utang dari debitur. Apabila debitur kembali melakukan wanprestasi, developer berhak mengambil tindakan hukum terhadap aset-aset milik debitur yang telah dijaminkan dalam perjanjian.

Dalam transaksi jual beli rumah dengan mekanisme subrogasi, terdapat tiga pihak utama yang terlibat, yaitu developer (dalam hal ini PT. Karyaprima

⁴⁵ Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1400, 1401 dan 1402. Subrogasi dibagi menjadi dua jenis yaitu subrogasi berdasarkan perjanjian dan subrogasi berdasarkan undang-undang

⁴⁶ Suharnoko dan Endah Hartati. *Doktrin Subrogasi, Novasi Dan Cessie (Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgelijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law)*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2005), hlm. 9.

Hijauselaras), pihak bank sebagai pemberi pembiayaan (Bank Mandiri), dan debitur sebagai pembeli rumah. Subrogasi dalam konteks ini mengacu pada pengalihan kedudukan kreditur dari bank kepada developer setelah debitur gagal melaksanakan kewajibannya. Kegagalan debitur untuk membayar cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan bentuk wanprestasi yang memicu diberlakukannya skema subrogasi.

Dengan demikian, hak tagih atas rumah yang dibeli oleh debitur dialihkan dari bank kepada developer. Developer yang telah melunasi kewajiban tersebut kepada bank kemudian berhak menjual rumah tersebut untuk menutupi kerugian yang timbul akibat wanprestasi dari pihak debitur..⁴⁷

➤ Pertanggungjawaban Hukum Para Pihak dalam Kasus Wanprestasi

- Developer (PT Karyaprima Hijauselaras): Developer bertanggung jawab atas penyelesaian pembangunan rumah sesuai perjanjian jual beli dengan debitur. Jika terdapat cacat konstruksi atau penyimpangan dari perjanjian, developer dapat dituntut oleh debitur, bahkan setelah subrogasi terjadi. Namun, tanggung jawab developer terhadap bank umumnya terbatas pada kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama antara developer dan bank..⁴⁸
- Bank (Bank Mandiri): Bank memiliki peran utama dalam mekanisme subrogasi. Setelah debitur wanprestasi, bank berhak mengambil alih hak tagih atas rumah tersebut. Bank kemudian dapat menjual rumah tersebut untuk

⁴⁷ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 78.

⁴⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1995), hlm. 45.

menutupi tunggakan kredit debitur. Bank juga bertanggung jawab untuk menjalankan proses penjualan rumah sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku, memastikan transparansi dan keadilan dalam prosesnya.⁴⁹

- Debitur: Debitur bertanggung jawab atas seluruh kewajiban pembayaran kredit sesuai perjanjian. Wanprestasi debitur memicu hak bank untuk melakukan subrogasi dan mengambil alih kepemilikan rumah. Debitur juga dapat menghadapi tuntutan hukum lebih lanjut dari bank terkait biaya-biaya tambahan yang timbul akibat wanprestasi.⁵⁰

Hubungan hukum antara pihak developer, debitur, dan bank merupakan hubungan yang saling terikat dan harus tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 hingga Pasal 1518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), baik berdasarkan ketentuan KUHPerdata maupun perjanjian kerja sama yang telah dibuat sebelumnya oleh para pihak. Dalam konteks ini, developer memiliki wewenang untuk merekomendasikan atau mengajukan calon debitur kepada pihak bank guna memperoleh fasilitas kredit sebagai sarana pembayaran atas pembelian rumah dari developer. Setelah pengajuan disetujui, debitur kemudian akan melakukan pembayaran cicilan secara langsung kepada pihak bank sesuai ketentuan perjanjian kredit. Dalam skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), hubungan hukum yang terjadi melibatkan tiga pihak utama, yaitu konsumen sebagai pembeli (debitur), developer sebagai penjual, dan bank sebagai penyedia kredit atau kreditur.

⁴⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2006), hlm. 122.

⁵⁰ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1991), hlm. 96.

Secara sederhana, mekanisme hubungan hukum dalam transaksi jual beli rumah melalui KPR dapat dijelaskan sebagai berikut: konsumen membeli rumah dari developer dengan terlebih dahulu melakukan pembayaran uang muka (down payment) sebesar 10% dari total harga jual rumah. Sisa pembayaran sebesar 90% diperoleh konsumen melalui fasilitas kredit dari bank. Dana pinjaman tersebut kemudian dicairkan oleh pihak bank dan diserahkan kepada developer sebagai pelunasan atas pembelian rumah. Dengan kata lain, setelah konsumen melakukan pembayaran uang muka kepada developer, ia mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah kepada bank yang sebelumnya telah ditunjuk atau telah menjalin kerja sama dengan pihak developer.⁵¹

Setelah pihak bank menyetujui permohonan fasilitas kredit dari konsumen (debitur), maka langkah selanjutnya adalah penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara konsumen dan developer. Dalam waktu yang bersamaan, pihak bank dan debitur juga melaksanakan akad kredit, yang meliputi penandatanganan perjanjian kredit atau pengakuan utang yang disertai dengan Surat Kuasa Pengikatan Jual Beli. Prosedur ini dilakukan karena pada saat itu rumah yang menjadi objek jual beli belum selesai dibangun sepenuhnya (masih dalam status inden), dan sertifikat tanahnya masih berupa sertifikat induk yang belum dilakukan pemecahan. Situasi tersebut mendorong pihak perbankan untuk meminta adanya jaminan tambahan dari pihak ketiga sebagai penjamin atau penanggung. Tujuannya adalah untuk menjamin pelunasan kredit apabila di kemudian hari debitur mengalami

⁵¹ Yahya Harahap, *Hukum Jaminan: Jaminan Kebendaan, Jaminan Fidusia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 112.

wanprestasi atau tidak mampu memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Dalam hal ini, pihak penjamin—berdasarkan perjanjian pengalihan piutang dan penjaminan—berkewajiban mengambil alih pelunasan kewajiban debitur, termasuk melakukan pengalihan hak tagih atas objek jaminan, baik dalam bentuk benda bergerak maupun tidak bergerak.

Pada tanggal 4 November 2019, proses pembangunan rumah telah selesai, dan dilakukan serah terima unit rumah dari developer kepada debitur. Kemudian, pada tanggal 7 Juli 2020, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan sertifikat hak atas tanah dan bangunan atas nama developer, yang menandai selesainya proses administrasi awal kepemilikan. Setelah sertifikat diterbitkan, pihak developer mengirimkan surat pemberitahuan kepada debitur agar segera menyerahkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk proses balik nama sertifikat dari nama developer ke nama debitur. Namun, hingga tenggat waktu yang telah ditentukan, debitur tidak memberikan respons ataupun menyerahkan dokumen yang diminta. Kondisi ini menyebabkan terhambatnya proses balik nama sertifikat, padahal tahapan tersebut merupakan bagian penting dari penyelesaian transaksi dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Dalam hal ini, pemberian jaminan subrogasi oleh developer menjadi solusi alternatif yang sah dalam skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Mekanisme hukum ini memungkinkan developer untuk melunasi kewajiban konsumen kepada pihak bank atau kreditur apabila terjadi wanprestasi.. dalam pelaksanaannya, konklusi yang bisa ditarik adalah menjadi berikut:

1. Developer bertindak sebagai penjamin, yg secara hukum berkewajiban melunasi kewajiban debitur (konsumen) bila terjadi wanprestasi atau gagal bayar terhadap fasilitas KPR.
2. Sehabis melunasi kewajiban debitur kepada pihak bank, Developer secara hukum menggantikan posisi bank sebagai kreditur melalui prosedur subrogasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1400–1403 KUH Perdata.
3. Melalui subrogasi, Developer berhak menagih pada debitur (konsumen) sebanyak nilai kewajiban yg sudah dibayar kepada bank, termasuk bunga dan porto-porto lain yang legal sesuai perjanjian.
4. Debitur permanen bertanggung jawab kepada Developer sebagaimana dia sebelumnya bertanggung jawab pada pihak bank, dan tidak dapat membebaskan diri berasal kewajiban pembayaran hanya karena adanya penggantian pihak kreditur.
5. Agunan mengklaim subrogasi sang Developer memberikan fleksibilitas pada skema pembiayaan, sekaligus melindungi kepentingan bank pada menyalurkan KPR pada konsumen menggunakan risiko kredit yang lebih rendah.
6. Agar aplikasi subrogasi mempunyai kekuatan hukum yang jelas, perlu disusun dokumen tertulis berupa perjanjian jaminan dan pernyataan subrogasi, yang mengatur secara rinci hak serta kewajiban masing-masing pihak.

Dalam perjanjian jual beli rumah, pembeli telah menyepakati transaksi dengan pihak pengembang (developer) dengan nilai total sebesar Rp878.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh delapan juta rupiah). Sebagai bentuk keseriusan dalam pembelian, pembeli melakukan pembayaran uang indikasi sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), serta membayar uang muka (down payment/DP) senilai

Rp77.800.000,- (tujuh puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah). Sisa pembayaran atas harga jual rumah tersebut kemudian dilunasi melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disalurkan oleh Bank Mandiri. Kewajiban pembayaran oleh pembeli merupakan bagian dari pemenuhan syarat yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Apabila kewajiban pembayaran dalam PPJB telah dipenuhi dengan baik, maka jumlah sisa harga rumah setelah dikurangi pembayaran uang muka dapat dilunasi melalui fasilitas kredit perbankan, dengan ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak bank sebagai pemberi fasilitas kredit..⁵²

2.2 Bentuk dan batas tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan menjamin subrogasi

Dari perspektif hukum, apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, maka hak dan kewajiban yang muncul dari subrogasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1400 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) akan berlaku. Subrogasi memungkinkan adanya penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga yang telah melakukan pelunasan. Hal ini membedakan perjanjian subrogasi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang keberadaannya hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak. Sementara itu, subrogasi dapat timbul baik melalui perjanjian maupun secara langsung dari ketentuan undang-undang.

Dengan dasar itu, dibuatlah suatu perjanjian kerja sama antara developer dan pihak bank, yang dituangkan dalam bentuk akta notariil. Karena disusun dalam

⁵² Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 88.

bentuk akta otentik, perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pemilihan bentuk formil akta notaris dilandasi oleh pertimbangan hukum bahwa bank sebagai pemberi kredit harus meminimalkan risiko dalam penyaluran fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Oleh karena itu, perjanjian tersebut diformalkan agar memiliki kekuatan hukum yang kuat, khususnya terkait tanggal, tempat pembuatan, isi, penandatanganan, dan landasan hukumnya. Dalam perjanjian kerja sama tersebut terdapat beberapa ketentuan, di antaranya:

a. Masa Berlaku Jaminan

Selama Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) belum ditandatangani oleh konsumen, maka developer bertanggung jawab dan secara hukum mengikatkan diri sebagai penjamin terhadap pembayaran seluruh kewajiban debitur kepada pihak bank. Subrogasi dinyatakan berakhir apabila Akta Jual Beli dan APHT telah ditandatangani.

b. Penerapan Agunan Subrogasi

Pihak bank akan memberlakukan skema subrogasi apabila debitur telah melakukan kelalaian dalam pembayaran angsuran KPR. Apabila setelah diberikan surat pemberitahuan secara tertulis tidak ada tanggapan dari debitur, maka bank akan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada developer sebagai pihak penjamin. Developer kemudian berkewajiban melunasi kewajiban debitur kepada bank. Masing-masing bank memiliki tenggat waktu yang berbeda dalam menetapkan status kredit bermasalah terhadap debitur.

Developer juga berjanji dan mengikatkan diri bahwa selama belum melunasi seluruh kewajiban debitur kepada bank, maka ia berhak untuk menggantikan posisi bank sebagai kreditur terhadap debitur, melalui mekanisme subrogasi. Dalam hal ini, objek jaminan adalah barang atau aset yang telah dijual kepada debitur melalui fasilitas kredit. Praktik ini kini banyak diterapkan dalam pembiayaan rumah melalui KPR. Ketentuan hukum terkait perjanjian diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini juga menegaskan prinsip kebebasan berkontrak, yakni setiap orang memiliki hak untuk membuat perjanjian dengan isi dan bentuk apa pun, serta dengan pihak mana pun. Dengan asas ini, setiap perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang terlibat. Salah satu contohnya adalah perjanjian kredit.

Dalam hubungan hukum subrogasi antara bank, developer, dan debitur (pembeli rumah), pola hubungan hukum melibatkan tiga entitas utama: bank sebagai kreditur, developer sebagai penjamin, dan debitur sebagai peminjam. Bank memberikan kredit kepada debitur untuk membeli rumah dari developer dengan harapan pelunasan akan dilakukan sesuai ketentuan dalam PPJB.

Bank berkedudukan sebagai kreditur karena memberikan pembiayaan kepada pembeli. Developer dapat bertindak sebagai penjamin atau sebagai kreditur tambahan. Dalam posisi sebagai penjamin, developer mengambil alih kewajiban pembayaran KPR apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Sementara dalam

kedudukan sebagai kreditur tambahan, developer berhak menagih pembayaran langsung dari debitur dan kemudian melunasi kewajiban kepada bank apabila terjadi wanprestasi.

Debitur menerima dana pinjaman dari bank untuk membeli rumah yang dibangun oleh developer, dan berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Jika debitur gagal melaksanakan kewajiban tersebut, maka developer sebagai penjamin atau kreditur tambahan wajib melunasi pinjaman kepada bank. Dengan demikian, pola hubungan hukum yang terbentuk mencakup bank sebagai kreditur utama, developer sebagai penjamin atau kreditur tambahan, dan debitur sebagai peminjam yang memperoleh fasilitas kredit untuk pembelian rumah. Tanggung jawab developer dalam fasilitas KPR didasarkan pada perjanjian yang dibuat dengan bank dan debitur (nasabah). Dalam hukum perdata, tanggung jawab ini dikenal sebagai "prestasi", yaitu kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam suatu perikatan. Prestasi mencakup objek dari perikatan itu sendiri, dan pelaksanaannya dijamin oleh harta kekayaan debitur.⁵³ Dalam ilmu hukum, perikatan adalah suatu beban yang ditanggung oleh seseorang yang melakukan perikatan/perjanjian (perikatan). Hak dan kewajiban dapat timbul apabila ada hubungan antara 2 pihak yang didasarkan pada kontrak atau perjanjian (perikatan). Jadi selama hubungan hukum yang lahir dari

⁵³ Abdul Wahid, Rohadi, dan Siti Malikhatun Badriyah, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish, 2022), hlm. 32.

perjanjian tersebut belum berakhir, maka pada salah satu pihak ada beban kontraktual, ada keharusan atau kewajiban untuk memenuhinya (prestasi).

Kewajiban developer dalam memenuhi prestasi terhadap konsumen diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Ketentuan ini memberikan pedoman mengenai hak, kewajiban, serta tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha dalam menciptakan kenyamanan dan kepastian hukum dalam aktivitas bisnis, serta membangun hubungan yang seimbang antara pelaku usaha dan konsumen. UUPK menegaskan bahwa untuk menciptakan interaksi yang adil antara developer dan konsumen, diperlukan pengakuan atas hak dan kewajiban masing-masing pihak. Tanggung jawab pengembang dalam hal ini tidak hanya terbatas pada penanganan terhadap produk yang cacat, tetapi juga meliputi kompensasi atas segala kerugian yang ditimbulkan dan dialami oleh konsumen sebagai akibat dari kelalaian atau pelanggaran terhadap kewajiban hukum oleh pelaku usaha.⁵⁴ Beberapa alasan utama mengapa pihak bank meminta developer menyediakan akta subrogasi dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara lain:

1. Sertifikat hak milik atas unit rumah belum diterbitkan atau belum dialihkan atas nama debitur, dan/atau proses pembangunan rumah belum rampung sepenuhnya (belum 100% selesai).

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 130

2. Hubungan hukum antara pihak developer dan pembeli masih sebatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan belum dilanjutkan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).
3. PPJB tersebut dapat dibatalkan oleh pihak developer apabila debitur dianggap wanprestasi atau lalai, sesuai dengan ketentuan dalam PPJB.

Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi bank maupun developer, klausul subrogasi disampaikan kepada debitur. Debitur juga diwajibkan menandatangani surat kuasa untuk penjualan objek jika terjadi wanprestasi atau kredit macet. Selain itu, debitur turut menandatangani perjanjian kredit yang telah disusun oleh pihak bank sebagai bentuk pengakuan terhadap hak dan kewajiban yang timbul. Dalam hal debitur gagal memenuhi kewajibannya, maka bank akan mengirimkan surat permintaan kepada developer untuk menandatangani perjanjian subrogasi. Setelah surat pemberitahuan itu diterima, developer berkewajiban melunasi seluruh kewajiban debitur kepada bank. Setelah kewajiban tersebut dibayar lunas oleh developer, maka pihak bank wajib menyerahkan semua dokumen terkait debitur, seperti perjanjian kredit, akta pengakuan utang, dan perjanjian penjaminan.

Bersamaan dengan pembayaran yang dilakukan oleh developer kepada bank, kedua belah pihak yakni bank dan developer menandatangani Akta Perjanjian Subrogasi secara notariil. Akta ini memiliki nilai hukum penting karena menjadi dasar legal bagi developer untuk memiliki hak dan tanggung jawab atas piutang serta objek jaminan yang sebelumnya menjadi milik bank, setelah

developer melunasi kewajiban tersebut.

2.3 Kekuatan hukum klausul menjamin subrogasi dalam perjanjian antara developer dan bank sebagai upaya perlindungan terhadap wanprestasi debitur

Dalam Akta Subrogasi Nomor 132, perjanjian subrogasi tidak disusun dalam bentuk perjanjian yang berdiri sendiri, melainkan bersifat sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya. Ketentuan mengenai subrogasi dimuat dalam Perjanjian Kerja Sama antara pihak bank dengan developer, yang menetapkan komitmen developer sebagai penjamin atas pengalihan piutang terhadap objek tanah dan/atau bangunan yang telah dijual kepada debitur, dan dituangkan dalam bentuk akta notariil. Klausul mengenai subrogasi yang terdapat dalam perjanjian antara developer dan bank memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat sebagai bentuk perlindungan terhadap risiko wanprestasi dari debitur. Klausul ini juga berperan dalam memperkuat dasar hukum pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apabila terjadi wanprestasi. Namun demikian, keabsahan pengakhiran PPJB tetap bergantung pada berbagai unsur hukum yang relevan.

Subrogasi memberikan kewenangan kepada pihak bank, setelah menyalurkan pembiayaan kepada developer, untuk mengambil alih hak-hak developer terhadap debitur ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, bank dapat menuntut pemenuhan prestasi dari debitur atau menempuh langkah hukum guna meminimalkan potensi kerugian. Karena itu, kejelasan dan persetujuan eksplisit terhadap klausul subrogasi dalam perjanjian kerja sama

developer dan bank menjadi aspek penting dalam menopang keabsahan tindakan hukum yang diambil oleh bank. Klausul subrogasi dalam perjanjian antara developer dan bank tetap sah secara hukum selama memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam hukum perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak yang cakap hukum, objek perjanjian yang halal, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun ketertiban umum. Jika klausul tersebut dirumuskan secara jelas dan disepakati oleh kedua pihak, maka klausul subrogasi tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan mengandung konsekuensi hukum yang tegas.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) seringkali dikategorikan sebagai bentuk perjanjian baku. Istilah ini berasal dari padanan kata dalam bahasa Inggris, yaitu "*standard contract*", di mana "standard" mengacu pada sesuatu yang dijadikan acuan atau pedoman. Oleh karena itu, perjanjian baku merupakan suatu perjanjian yang digunakan sebagai pola dasar oleh pelaku usaha, dalam hal ini developer, terhadap konsumen. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sendiri termasuk dalam kategori kredit konsumtif. KPR adalah fasilitas perbankan yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah guna memperoleh akses kepemilikan atas rumah. Mengingat rumah merupakan kebutuhan primer setelah sandang dan pangan, maka keberadaannya menjadi penting dalam menunjang kehidupan manusia. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sarana membina kehidupan keluarga. Namun, kenyataannya tidak semua orang memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah secara tunai, mengingat harga rumah yang relatif tinggi. Oleh karena itu, fasilitas KPR menjadi

solusi alternatif bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi memiliki keterbatasan dari sisi daya beli.

Jual beli rumah pada dasarnya mencakup peralihan hak atas bangunan beserta tanah tempat rumah tersebut berdiri, sebagaimana telah dijelaskan pada bagian sebelumnya. Praktik jual beli rumah umumnya dilaksanakan oleh perusahaan pengembang (developer) perumahan. Dalam praktiknya, rumah yang belum selesai dibangun (rumah inden) telah dapat dipasarkan kepada konsumen. Untuk itu, pengembang biasanya membuat suatu perjanjian pendahuluan dengan pembeli, yang disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan lazimnya diawali dengan pembayaran uang tanda jadi. Perjanjian ini dimaksudkan sebagai pengikatan awal antara pengembang dan pembeli, sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dasar hukum pelaksanaan PPJB dalam pembelian rumah dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Pasal 42 ayat (1) disebutkan bahwa pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Penjelasan pasal tersebut menyebut bahwa yang dimaksud dengan “perjanjian pendahuluan jual beli” adalah perjanjian jual beli rumah yang masih dalam tahap pembangunan antara calon pembeli dan penyedia rumah, dengan diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Metode pembayaran dalam jual beli rumah dapat dilakukan dengan sistem tunai (lunas) atau kredit, seperti melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Apabila rumah dibeli secara tunai, maka pembeli melunasi seluruh harga rumah sekaligus kepada pengembang. Pada umumnya, pembelian rumah secara tunai tidak melalui skema PPJB, melainkan langsung menuju proses pembuatan AJB. Sebaliknya, pembelian secara kredit hampir selalu diawali dengan PPJB, terutama ketika rumah masih dalam status pembangunan.

Dalam hubungan hukum antara bank dan developer, bank memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan prestasi berdasarkan perjanjian kerja sama, sedangkan developer berkewajiban untuk melaksanakannya dengan iktikad baik. Perjanjian ini menciptakan hubungan hukum berupa perikatan antara kedua pihak. Bentuk perjanjian tersebut adalah suatu rangkaian janji atau kesanggupan yang dituangkan secara tertulis maupun lisan. Dalam skema pembelian rumah, baik ready stock maupun inden, melalui fasilitas KPR, prosesnya diawali dengan penandatanganan PPJB antara konsumen dan developer. Kemudian, konsumen mengajukan fasilitas KPR ke bank dan menandatangani perjanjian kredit. Dalam tahap ini, properti yang dibeli dijadikan jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan.

Terjadinya hubungan hukum antara developer dan bank berawal dari peristiwa hukum berupa kesepakatan perjanjian antara bank dan debitur. Dalam hal rumah yang dibiayai masih dalam proses pembangunan (inden), maka developer berkewajiban penuh menyelesaikan pembangunan hingga tuntas sesuai perjanjian, demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan terhadap dana yang telah disalurkan oleh pihak bank.

Dari sisi bank, kerjasama dengan developer hanya dilakukan melalui tahapan seleksi yang ketat. Penilaian terhadap developer didasarkan pada rekam jejak developer di sistem informasi Bank Indonesia (BI) dan kualitas proyek yang diajukan. Bank menerapkan sistem manajemen risiko sebelum menyetujui kerjasama, dan hanya developer yang memenuhi kriteria kelayakan yang dapat bekerja sama. Oleh karena itu, fasilitas pembiayaan seperti KPR tidak diberikan secara sembarangan, melainkan melalui seleksi ketat demi menjaga integritas sistem perbankan.

Calon debitur yang mengajukan fasilitas KPR ke bank juga harus melalui proses evaluasi menyeluruh. Bank memerlukan data-data yang relevan untuk menilai kelayakan dan kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran cicilan. Data tersebut menjadi dasar bank dalam menumbuhkan keyakinan bahwa kredit yang diberikan dapat dilunasi sesuai kesepakatan. Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara debitur dan developer dalam praktiknya berpotensi merugikan pihak debitur, khususnya konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR), serta dapat bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Pasal tersebut secara tegas melarang pencantuman klausula baku yang isinya merugikan konsumen, seperti:

1. Pengalihan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen.
2. Hak pelaku usaha untuk menolak pengembalian barang yang telah dibeli oleh konsumen.

3. Hak pelaku usaha untuk tidak mengembalikan uang yang telah dibayarkan konsumen.
4. Pemberian kuasa sepihak dari konsumen kepada pelaku usaha untuk bertindak atas barang yang dibeli secara angsuran.
5. Pengaturan pembuktian terhadap kerusakan atau tidak berfungsinya barang/jasa yang dibeli konsumen.

Penjelasan atas Pasal 18 ayat (1) menekankan bahwa larangan terhadap klausul-klausul tersebut bertujuan agar konsumen (debitur) memiliki kedudukan hukum yang seimbang dengan pelaku usaha (developer), dalam semangat asas kebebasan berkontrak. Sementara Pasal 18 ayat (2) UUPK mengatur bahwa pelaku usaha tidak diperbolehkan mencantumkan klausula baku yang sulit dilihat atau dipahami, sehingga menyulitkan konsumen dalam memahami isi perjanjian. Jika pelaku usaha melanggar ketentuan ini, termasuk menawarkan atau membangun rumah yang tidak sesuai dengan informasi pada brosur, etiket, iklan, atau materi promosi, maka dapat dikenai sanksi pidana berdasarkan Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK.

Pasal 8 ayat (1) dalam UU Perbankan menyatakan bahwa jaminan dalam perjanjian kredit merupakan instrumen penting untuk mengantisipasi risiko penyaluran pembiayaan, termasuk pembiayaan rumah melalui skema KPR oleh pengembang. Ketentuan lebih lanjut mengenai agunan diatur dalam Pasal 11 UU Perbankan, yang menekankan bahwa penjaminan kredit merupakan mekanisme menjaga stabilitas dan kesehatan lembaga keuangan, terutama menghadapi kemungkinan gagal bayar dari debitur. Namun demikian, belum terdapat

pengaturan yang eksplisit mengenai jenis-jenis jaminan yang dapat digunakan dalam perjanjian kredit.

Secara umum, jaminan dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis utama: jaminan pribadi (*personal guarantee*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 KUH Perdata yang berkaitan dengan penanggungan utang oleh pihak ketiga, dan jaminan kebendaan yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Efektivitas hukum dari klausul subrogasi dalam perjanjian antara bank dan developer sebagai bentuk perlindungan atas risiko wanprestasi debitur ditentukan oleh beberapa hal berikut: Klausul PPJB harus memuat ketentuan eksplisit mengenai konsekuensi wanprestasi debitur, termasuk hak developer untuk mengakhiri perjanjian secara sepihak. Tingkat kesalahan dari debitur juga menjadi faktor penentu. Bila wanprestasi disebabkan oleh keadaan memaksa (*force majeure*), maka pengakhiran PPJB secara sepihak dapat menjadi tidak sah. Developer diwajibkan menyampaikan peringatan tertulis (*somasi*) terlebih dahulu kepada debitur sebelum melakukan pemutusan perjanjian. Ketentuan dalam PPJB maupun peraturan perundang-undangan dapat mensyaratkan penyelesaian hukum sebelum pengakhiran perjanjian dilakukan.

Sebelum terjadi penandatanganan perjanjian kredit antara bank dan debitur, developer sering kali memberikan pernyataan tertulis yang menyatakan bahwa apabila debitur mengalami kredit macet, maka agunan rumah akan diambil alih oleh developer. Ketentuan ini menjadi sah jika dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama yang memuat klausul pengalihan piutang. Namun, dalam praktiknya, tidak semua debitur mengetahui secara pasti isi dari perjanjian antara developer dan bank, karena hal tersebut bergantung pada kebijakan internal developer. Oleh karena itu,

demikian menjamin kepastian dan perlindungan hukum, sudah sepatutnya developer dan bank menyampaikan isi dari perjanjian tersebut kepada debitur. Apabila debitur dinyatakan wanprestasi, maka pihak bank akan menyampaikan pemberitahuan kepada developer untuk mengeksekusi kewajiban pembayaran. Setelah developer melunasi seluruh sisa kewajiban debitur, maka pihak bank wajib menyerahkan dokumen-dokumen kredit, termasuk perjanjian kredit, akta pengakuan utang, dan perjanjian penjaminan kepada developer. Proses ini dilanjutkan dengan penandatanganan akta subrogasi oleh kedua pihak.

Akta Subrogasi tersebut berfungsi sebagai dasar hukum peralihan hak dan kewajiban dari bank kepada developer. Dengan ditandatanganinya akta tersebut, maka developer berkewajiban melunasi seluruh sisa pinjaman beserta bunga dan biaya-biaya yang timbul, dan sebagai gantinya, bank menyerahkan semua haknya atas objek agunan kepada developer. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Akta Subrogasi Nomor 132 tanggal 28 Agustus 2024 yang disusun di hadapan notaris, yang melibatkan Bank Mandiri dan PT Karyaprima Hijauselaras. Dalam akta tersebut ditegaskan bahwa:

- a. Developer menyetujui pelunasan utang debitur dan utang tersebut dianggap telah lunas tanpa sisa;
- b. Bank dan debitur menyepakati bahwa akta tersebut menjadi tanda sah pelunasan utang;
- c. Berdasarkan ketentuan Pasal 1840 KUH Perdata, seluruh hak bank atas debitur, termasuk hak atas jaminan, beralih kepada developer;

- d. Developer mengambil alih seluruh hak dan kewajiban bank berdasarkan perjanjian kredit;
- e. Developer membebaskan bank dari segala tuntutan di kemudian hari terkait pelaksanaan akta subrogasi ini;
- f. Agar debitur mengetahui bahwa telah terjadi subrogasi, bank memberikan kuasa kepada developer untuk sewaktu-waktu menyampaikan pemberitahuan kepada debitur.

Dengan dibuatnya akta ini di hadapan notaris atau PPAT, maka akta subrogasi tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan menjadi dasar pelaksanaan subrogasi yang sah menurut hukum. Akta tersebut tidak hanya menjadi bentuk perlindungan hukum bagi pihak developer dan bank, tetapi juga mengakomodasi hak-hak debitur agar memperoleh kejelasan dalam proses pengalihan hak dan kewajiban kredit.

Selesainya developer melakukan pengalihan piutang dengan akta subrogasi maka pihak developer memberikan Surat kesempatan pada debitur merupakan dokumen resmi yg diberikan oleh pihak developer atau kreditur baru (pada hal ini developer yang sudah membayar piutang ke bank melalui subrogasi), yg memberikan kesempatan kepada debitur (konsumen) buat melunasi pulang piutangnya yg telah dialihkan sang bank kepada developer.

subrogasi dalam perjanjian antara developer dan bank

1. Kondisi Awal: Debitur memiliki fasilitas KPR dari bank, namun mengalami wanprestasi/gagal bayar.

2. Tindakan Developer: Untuk menjaga relasi dengan pihak bank dan menjaga nama baik proyek, developer melakukan pelunasan kepada bank atas utang debitur tersebut.
3. Terjadi Subrogasi: Dengan pelunasan ini, hak tagih atas piutang beralih dari bank ke developer (developer menjadi kreditur baru melalui subrogasi).
4. Surat Kesempatan Diberikan: Developer kemudian memberikan kesempatan kepada debitur untuk mengambil alih kewajiban pembayaran debitur piutangnya yang kini dimiliki developer, dengan syarat dan ketentuan tertentu (misalnya jangka waktu, bunga, atau cicilan lunak).

Isi Umum Surat Kesempatan kepada Debitur

Surat ini biasanya memuat:

- Identitas debitur dan informasi perjanjian awal KPR.
- Pernyataan bahwa developer telah melunasi utang debitur kepada bank.
- Jumlah yang telah dibayarkan oleh developer (nilai subrogasi).
- Penegasan bahwa hak tagih sekarang berada di tangan developer.
- Tawaran kesempatan kepada debitur untuk melakukan pelunasan atau pembelian kembali piutangnya dalam jangka waktu tertentu.
- Ketentuan teknis: metode pembayaran, tenggat waktu, suku bunga (jika ada), serta konsekuensi jika kesempatan ini tidak dimanfaatkan.
- Pernyataan bahwa jika buyback tidak dilakukan, developer berhak menempuh jalur hukum atau mengeksekusi agunan (misalnya properti yang belum dibalik nama).

Tujuan Surat Kesempatan Ini

- Memberikan kesempatan terakhir yang adil bagi debitur untuk menyelesaikan kewajibannya secara langsung dengan developer.
- Menunjukkan itikad baik developer dalam penyelesaian non-litigasi.
- Menegaskan bahwa hak tagih developer sah dan telah menggantikan posisi bank.
- Menghindari konflik atau gugatan karena debitur tidak diberi informasi mengenai perubahan kreditur.

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur tidak serta-merta dapat mengambil tindakan pemutusan hubungan hukum secara sepihak, melainkan harus terlebih dahulu melakukan somasi. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yang menyatakan bahwa seorang debitur dianggap lalai apabila ia telah dinyatakan lalai melalui surat perintah (somasi), akta sejenis, atau secara tegas tercantum dalam perikatannya sendiri bahwa keterlambatan waktu merupakan kelalaian. Ketentuan ini bertujuan untuk mendorong debitur agar melaksanakan kewajibannya secara tepat waktu sesuai dengan isi perjanjian.

Dengan demikian, sebelum tindakan hukum lebih lanjut seperti pemutusan perjanjian dilakukan, kreditur wajib terlebih dahulu menyampaikan somasi secara tertulis yang berisi teguran dan perintah kepada debitur untuk memenuhi prestasinya. Jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya tanpa alasan yang sah setelah somasi dilakukan, maka barulah kreditur memiliki dasar hukum untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak, sebagaimana

diatur dalam Pasal 1267 BW. Pasal ini memberikan hak kepada kreditur untuk memilih antara menuntut pelaksanaan perjanjian atau pembatalan perjanjian beserta ganti rugi, apabila pihak lawan tidak memenuhi kewajibannya.

STRATEGI DAN TEKNIK PENYELAMATAN KREDIT BERMASALAH⁵⁵

Upaya penyelamatan terhadap kredit bermasalah bersifat kasuistis, artinya setiap kasus memiliki karakteristik permasalahan yang berbeda-beda tergantung pada kondisi dan kemampuan masing-masing debitur. Oleh karena itu, strategi yang diterapkan untuk menangani kredit bermasalah pun tidak dapat disamaratakan, melainkan harus disesuaikan dengan situasi dan faktor penyebab dari kredit macet tersebut. Secara umum, pendekatan yang lazim digunakan dalam penyelamatan kredit bermasalah meliputi tiga metode, yaitu: *rescheduling* (penjadwalan kembali pembayaran utang), *reconditioning* (perubahan syarat-syarat kredit tanpa mengubah pokok utangnya), dan *restructuring* (perubahan struktur kredit secara keseluruhan, termasuk pokok dan bunganya) (Moh. Tjockam, 1999: 286–290). Masing-masing strategi dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Rescheduling merupakan salah satu strategi penyelamatan kredit bermasalah yang terbatas pada aspek penjadwalan ulang pembayaran angsuran, termasuk perubahan terhadap jangka waktu kredit serta masa tenggang yang diperlukan. Perubahan ini juga dapat mencakup penyesuaian terhadap besaran angsuran awal. Strategi ini umumnya efektif diterapkan apabila kondisi usaha

⁵⁵ Ahmad Subagyo, Mitra Wacana media, Jakarta, 2015, hal 86

debitur masih menunjukkan kemampuan bertahan (*survive*), meskipun mengalami penurunan kinerja. Penurunan tersebut dapat tercermin dari penurunan omzet penjualan yang berdampak langsung pada penurunan laba kotor usaha. Indikasi awal dari kondisi tersebut dapat diidentifikasi melalui laporan keuangan usaha yang disampaikan kepada pihak bank, serta keterlambatan pembayaran angsuran pokok maupun bunga, maupun indikator lainnya.

Pada dasarnya, penurunan laba debitur erat kaitannya dengan memburuknya likuiditas usaha. Ketidakmampuan memenuhi kewajiban jangka pendek, seperti pelunasan utang bank dan utang kepada pemasok, merupakan konsekuensi langsung dari terganggunya likuiditas. Dalam kondisi demikian, pihak bank sebagai kreditur dapat berperan aktif dalam membantu meringankan beban debitur, antara lain dengan cara mengurangi besaran angsuran pokok maupun bunga pinjaman. Upaya ini dapat diwujudkan melalui perpanjangan jangka waktu pinjaman (*tenor*) dan/atau pelonggaran interval waktu pembayaran angsuran, sebagai bentuk intervensi yang bertujuan memulihkan kemampuan finansial debitur.

2. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Reconditioning merupakan strategi penyelamatan kredit bermasalah yang dilakukan dengan mengubah sebagian atau seluruh syarat dan ketentuan kredit, seperti jadwal pembayaran, jangka waktu, maupun ketentuan lainnya, tanpa mengubah jumlah maksimum saldo kredit yang disepakati. Strategi ini lazim diterapkan apabila pendekatan *rescheduling* belum mampu memberikan dampak

signifikan terhadap kemampuan bayar debitur. Dalam pelaksanaannya, reconditioning biasanya mengombinasikan penjadwalan ulang (rescheduling) dengan penyesuaian kebijakan internal bank guna memberikan kelonggaran kepada debitur. Bentuk-bentuk perubahan kebijakan yang dapat diterapkan antara lain:

a. Penundaan pembayaran bunga

Dalam skema ini, bunga tetap diperhitungkan berdasarkan saldo pinjaman tertunggak, tetapi pelunasan bunga ditangguhkan hingga usaha debitur menunjukkan kemampuan untuk membayarnya. Penangguhan ini tidak disertai dengan kapitalisasi bunga ke dalam pokok pinjaman dan tidak menimbulkan beban bunga baru.

b. Penurunan suku bunga

Penurunan suku bunga dapat menjadi opsi ketika usaha debitur masih mampu menghasilkan laba atau surplus, dan kondisi likuiditasnya masih memungkinkan untuk memenuhi kewajiban bunga dalam skema bunga yang lebih ringan.

c. Pembebasan bunga

Jika debitur belum memungkinkan untuk membayar bunga karena usaha belum stabil, bank dapat memberikan kelonggaran dalam bentuk pembebasan kewajiban pembayaran bunga, baik sebagian maupun seluruhnya, untuk jangka waktu tertentu.

d. Pengkonversian kredit

Dalam kondisi di mana debitur mengalami kesulitan melunasi angsuran pokok dan bunga pinjaman, bank dapat menawarkan konversi jenis kredit, seperti dari

kredit jangka pendek menjadi kredit jangka panjang. Langkah ini juga disertai dengan penyesuaian persyaratan agar lebih sesuai dengan kondisi aktual debitur.

Tidak jarang dalam pelaksanaan strategi reconditioning, bank juga memberikan bantuan teknis kepada debitur dengan tujuan meningkatkan kinerja dan kapasitas usaha debitur agar mampu pulih. Bantuan ini dapat berupa informasi pasar, promosi usaha, pengembangan jaringan kemitraan antar nasabah, maupun pendampingan dalam hal manajemen usaha seperti pemasaran, penjualan, serta operasional produksi.

3. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Restrukturisasi kredit (*restructuring*) merupakan salah satu strategi penyelamatan kredit bermasalah yang mencakup perubahan signifikan terhadap persyaratan kredit. Bentuk strategi ini dapat berupa penambahan pembiayaan baru oleh bank, konversi sebagian atau seluruh tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, serta pengubahan sebagian atau seluruh piutang menjadi penyertaan modal (*equity participation*) dalam perusahaan debitur. Selain itu, strategi ini dapat mencakup pengambilalihan aset milik debitur sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendekatan *restructuring* diterapkan apabila upaya melalui rescheduling maupun reconditioning terbukti tidak efektif dalam mengembalikan kemampuan debitur untuk melunasi kewajiban pokok dan bunga pinjaman yang telah dijadwalkan ulang. Restrukturisasi juga menjadi pilihan ketika debitur mengalami hambatan dalam permodalan yang berdampak pada keberlangsungan usahanya. Selain memberikan perubahan struktur kredit, dalam strategi

restructuring, bank juga biasanya melakukan pendampingan intensif terhadap manajemen usaha debitur. Pendampingan ini bertujuan untuk memperkuat kapasitas usaha, baik dalam aspek operasional, manajerial, maupun pemasaran.

Dalam menangani kondisi kredit yang telah masuk kategori macet, bank dituntut untuk melakukan analisis mendalam terhadap prospek usaha debitur. Hal ini penting untuk menilai apakah usaha debitur masih layak dipertahankan (*going concern*) atau tidak. Oleh karena itu, dalam proses restrukturisasi kredit, bank harus mempertimbangkan seluruh aspek utama usaha debitur, terutama dari sisi kelayakan pasar dan kondisi keuangan, agar keputusan penyelamatan kredit dapat tepat sasaran dan berkelanjutan.

