

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan properti di Indonesia semakin berkembang pesat dengan adanya program-program kredit pemilikan rumah (KPR) yang ditawarkan oleh bank-bank nasional. Dalam hal ini, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menjadi instrumen yang sangat umum digunakan antara developer dan konsumen (debitur) dalam transaksi jual beli rumah.¹ Dalam skenario ini, bank berperan sebagai pemberi fasilitas kredit yang memungkinkan konsumen untuk membeli rumah dengan cara mencicil.² Namun, untuk memitigasi risiko gagal bayar dari debitur, seringkali developer memberikan jaminan berupa menjamin subrogasi kepada bank. Jaminan ini memastikan bahwa developer akan mengambil alih kewajiban pembayaran debitur rumah yang dijual jika debitur mengalami wanprestasi.³ Dengan meningkatnya kebutuhan di masyarakat saat ini banyak sekali penyedia perumahan yang dilakukan oleh pengembang / developer dengan tingkat keterjangkauan daya beli masyarakat. Ada dua cara untuk mendapatkan perumahan yaitu dengan cara pembelian secara cash dan kredit, Sistem kredit/cicilan adalah sistem pembayaran dimana masyarakat dapat memiliki rumah secara

¹ Budi Untung, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Transaksi Properti* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 67–69.

² Erna Trisnawati dan Suhrwardi K. Lubis, *Aspek Hukum dalam Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* (Jakarta: Prenada Media Group, 2017), hlm. 45.

³ T. Gulo, *Hukum Perjanjian Kredit Perbankan di Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 89.

bertahap/cicilan hingga lunas.⁴ Fasilitas kredit yang diberikan oleh bank untuk pembelian rumah berupa fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pemberian kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha perkreditan berupa bunga dan provisi.⁵ Bank-bank pemerintah dan bank swasta saat ini memiliki produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan suku bunga yang kompetitif. Bank-bank tersebut biasanya memiliki kerjasama dengan developer dimana hak dan kewajiban antara developer dan Bank dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama atau *Memorandum of Understanding (MOU)*.⁶ Dalam praktik perjanjian utang piutang, sering kali dibutuhkan adanya jaminan tambahan guna memberikan kepastian bagi kreditur atas pelunasan utang oleh debitur. Salah satu bentuk jaminan yang dikenal dalam hukum perdata adalah *borgtocht*. *Borgtocht* merupakan suatu bentuk perjanjian di mana pihak ketiga, yang disebut sebagai penjamin (*borg*), secara sukarela mengikatkan diri kepada kreditur untuk memenuhi kewajiban debitur apabila debitur tidak mampu atau lalai dalam melunasi kewajibannya. Dalam hal ini, *borgtocht* berfungsi sebagai jaminan tambahan bagi kreditur atas risiko wanprestasi debitur, sehingga memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap potensi kerugian yang mungkin timbul. Bank merupakan lembaga keuangan yang memiliki kewenangan untuk melayani masyarakat dalam bidang keuangan, pembiayaan dan penyimpanan

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Asas-asas Perbankan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 112.

⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1993), hlm. 55.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 34.

(kredit). Sebagai tunjangan dalam dunia bisnis, khususnya di bidang properti, kredit merupakan sarana pendukung utama, karena sebagian pembayaran dilakukan oleh pembeli melalui fasilitas kredit dari bank yang disebut KPR.⁷ Prinsip yang digunakan adalah kehati-hatian dalam menyerahkan fasilitas KPR, maka dibuatlah perjanjian kerjasama dari pihak Bank dan pihak pengembang, yang berisi bahwa pihak pengembang siap mengambil alih kewajiban pembayaran debitur unit-unit rumah yang sudah terjual kepada konsumennya, sebaliknya pihak debitur dari pihak bank yang memberikan KPR. Apabila debitur atau konsumen cidera janji dan tidak dapat melakukan pembayaran angsuran kepada bank secara berturut-turut selama jangka waktu sesuai dengan perjanjian.⁸

Yang menjadi permasalahan dalam hal ini adalah untuk mendapatkan rumah tidaklah mudah karena membutuhkan biaya yang relatif besar, dan untuk mengatasi hal tersebut masyarakat dalam membeli rumah dapat membayar secara tunai maupun melalui cicilan. Bagi masyarakat yang tidak dapat membayar tunai, mereka dapat memiliki rumah dengan cara kredit melalui bank atau di masyarakat dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR menjadi salah satu pilihan bagi setiap orang untuk mendapatkan rumah selain membeli dengan cara tunai atau cicilan bertahap.

Dalam praktik jual beli rumah secara inden (belum jadi bangunan), lazim terjadi bahwa hubungan hukum antara konsumen dan developer dimulai dengan

⁷ Salim HS, *Hukum Perdata dalam Perspektif Praktik dan Teori* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 144.

⁸ Dominika, Retno Wahyurini. "Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet." *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 1, No. 2 (2017): 5.

penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).⁹ Setelah PPJB ditandatangani, konsumen diwajibkan untuk melakukan pembayaran uang muka kepada pihak developer sebagai bentuk komitmen awal atas transaksi tersebut.¹⁰ Selanjutnya, untuk melunasi sisa harga rumah, konsumen mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada bank. Permohonan kredit tersebut secara administratif ditujukan kepada developer sebagai penjual dan pemilik tanah/bangunan. Setelah pihak bank menyetujui permohonan KPR dari konsumen (yang sekaligus berperan sebagai calon debitur), dilaksanakanlah akad kredit antara bank dan konsumen. Akad ini meliputi penandatanganan perjanjian kredit/pengakuan hutang, perjanjian penjaminan (misalnya dengan jaminan berupa rumah yang dibiayai), serta pemberian surat kuasa kepada bank untuk melakukan tindakan hukum tertentu di masa depan.¹¹ Keseluruhan proses ini dilaksanakan sebelum rumah selesai dibangun dan sebelum diterbitkannya sertifikat hak milik satuan kavling, karena status sertifikat tanah masih merupakan sertifikat induk yang belum dipecah. Model pelaksanaan transaksi seperti ini dipilih karena pembelian rumah dilakukan secara inden, yang berarti konsumen membeli rumah yang masih dalam proses pembangunan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen hukum yang lazim digunakan dalam transaksi jual beli rumah antara konsumen dan

⁹ Lilik Mulyadi, *Hukum Perjanjian di Indonesia: Teori dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 208

¹⁰ Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian: Tentang Jual Beli, Sewa Menyewa, dan Perikatan Lainnya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 134

¹¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 321.

developer. Namun, dalam praktiknya, risiko wanprestasi sering kali muncul, baik dari pihak konsumen maupun developer. Untuk mengatasi risiko tersebut, skema **menjamin subrogasi** sering kali diterapkan oleh developer kepada bank pemberi fasilitas kredit sebagai bentuk perlindungan hukum.¹² Pembuatan perjanjian khususnya perjanjian jual beli, Menjamin subrogasi adalah salah satu perjanjian yang lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak.¹³ Secara harfiah Menjamin subrogasi merupakan penggantian hak dari seorang kreditur kepada pihak ketiga yang telah melunasi utang debitur. Pihak ketiga tersebut kemudian menggantikan posisi kreditur semula dan berhak menuntut debitur. Subrogasi adalah salah satu bentuk peralihan piutang dalam hukum perdata.. Adapun secara sederhana Menjamin subrogasi adalah proses di mana pihak ketiga, yang telah membayar utang debitur kepada kreditur, memperoleh hak-hak yang sebelumnya dimiliki oleh kreditur¹⁴ Tujuan adanya Menjamin subrogasi yang diberikan oleh debitur merupakan salah satu bentuk peralihan piutang, di mana pihak ketiga menggantikan posisi kreditur semula dalam menuntut pembayaran utang dari debitur.¹⁵

Dalam praktiknya, terjadi banyak kasus di mana debitur mengalami wanprestasi atau gagal memenuhi kewajiban pembayaran cicilan KPR. Kondisi ini memicu permasalahan hukum, khususnya terkait dengan perlindungan hak kreditur (bank) dan kewajiban developer dalam menjamin keberlanjutan kredit. Salah satu

¹² Syaiful Bahri Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Transaksi Bisnis Properti*, Sinar Grafika, 2020, hlm. 112

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2001, hlm. 45

¹⁴ Huala Adolf, *Asas-asas Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, 2005, hlm. 76

¹⁵ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 33

mekanisme perlindungan yang digunakan adalah Menjamin subrogasi oleh developer. Melalui mekanisme ini, developer memberikan jaminan kepada bank apabila debitur mengalami wanprestasi.¹⁶ Namun, implementasi Menjamin subrogasi sering kali menimbulkan persoalan hukum yang kompleks. Hal ini terkait dengan sejauh mana tanggung jawab developer dalam menutupi kewajiban debitur, serta bagaimana proses eksekusi terhadap properti yang telah dibiayai melalui KPR tersebut. Ketidakjelasan ketentuan hukum terkait pelaksanaan menjamin subrogasi menyebabkan potensi sengketa antara bank dan developer, terutama apabila properti telah dialihkan haknya kepada pihak ketiga.¹⁷

Dalam pemberian fasilitas KPR, istilah menjamin subrogasi dan Subrogasi sering dijumpai. Menjamin subrogasi adalah Beralihnya hak tagih atau bentuk peralihan piutang, yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jaminan debitur dan kreditur.¹⁸ Jika kemudian debitur cidera janji untuk membayar cicilan atau angsuran yang telah disepakati, maka penjamin berkewajiban untuk mengambil alih kewajiban pembayaran debitur agunan tersebut dari kreditur, tanpa syarat apapun. Pengajuan Menjamin subrogasi ini kemudian akan diikuti dengan pembuatan Akta Subrogasi antara pengembang dan Bank yang menyatakan bahwa terjadi penggantian dari kreditur lama kepada kreditur baru dan juga peralihan hak dan kewajiban dari kreditur lama kepada kreditur baru.¹⁹ Pembelian rumah melalui

¹⁶ Wahyu Widodo, *Tanggung Jawab Developer terhadap Kreditur dalam Skema Buy Back Guarantee pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 7 No. 2 (2021).

¹⁷ Djumhana, M., *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011, hlm. 235

¹⁸ Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-undangan: Dasar-Dasar dan Pembentukannya*, Yogyakarta: Kanisius, 2007

¹⁹ Kharisma, Dona Budi. "Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia." *Privat Law* 3, No. 2 (2015): 76-77

KPR dianggap lunas kepada developer setelah dana dicairkan oleh bank, dan PPN, PPH telah terbayarkan oleh developer sesuai ketentuan hukum perpajakan berdasarkan Undang-Undang No. 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa serta Pajak Penjualan atas Barang Mewah (UU PPN) di Pasal 16B UU PPN mengatur tentang pengenaan PPN terhadap transaksi tertentu, seperti penyerahan tanah dan bangunan²⁰ dan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan (UU PPh), terutama terkait dengan transaksi jual beli tanah dan bangunan. Namun, apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, mekanisme menjamin subrogasi menempatkan developer sebagai penanggung risiko dengan kewajiban mengambil alih kewajiban pembayaran debitur properti dari bank.²¹

Hal tersebut dilakukan agar developer dapat mencapai sasaran penjualan unit-unit rumah yang dijual kepada para konsumennya. Adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) didasarkan atas perjanjian KPR antara bank dengan debitur dan dibuat dengan perantara developer.²² Dengan penyaluran kredit KPR kepada debitur maka dana akan diterima langsung oleh developer sebagai pelunasan unit rumah, namun pihak bank belum dapat mengikat jaminan hak tanggungan atas unit rumah yang dibiayainya.²³ Maka dari itu, bank memerlukan menjamin subrogasi dari developer hingga sertifikat atas unit rumah selesai. Menjamin subrogasi ini mengatur bahwa apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya terhadap bank, maka developer yang bertanggung jawab untuk melunasi seluruh hutang debitur

²⁰ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2019*, (Yogyakarta: Andi, 2019), hlm. 174

²¹ Erwin Kallo, *Hukum Properti: Perspektif Pengembang dan Konsumen*, (Jakarta: Gramedia, 2014), hlm. 135

²² Gunawan Widjaja, *Hukum Perjanjian Kredit dan Jaminan Fidusia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 88

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 456

terhadap bank. Maka bank juga wajib untuk mengatur secara tegas prinsip kehati-hatian sebagai dasar dalam melakukan usahanya.²⁴ Pengaturannya terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang menegaskan bahwa jaminan merupakan faktor penting dalam mencegah risiko terjadinya masalah dalam penyaluran kredit, termasuk dalam KPR bagi developer.²⁵

Selanjutnya Pasal 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UUPERbankan) juga memuat pengaturan terkait pemberian jaminan kredit oleh Bank Indonesia²⁶ yang dalam bagian penjelasannya mengatur bahwa jaminan dalam penyaluran kredit termasuk KPR bagi developer adalah salah satu upaya untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahan bank. menjamin subrogasi mengharuskan developer menanggung risiko finansial jika banyak pembeli yang mengalami wanprestasi.²⁷ Ini berpotensi menimbulkan masalah likuiditas pada developer. Selain itu, jika developer tidak mampu memenuhi jaminan tersebut, maka bank mungkin tidak memiliki opsi lain untuk mendapatkan kembali dana yang sudah disalurkan.

Dalam menjamin subrogasi, harga dalam bentuk peralihan piutang sering

²⁴ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Edisi Revisi, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 110–112

²⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hlm. 147

²⁶ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2009), hlm. 208.

²⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 99–101

kali ditentukan di awal perjanjian. Jika terjadi perubahan harga properti, seperti penurunan nilai pasar, maka developer bisa merasakan kerugian finansial karena harus mengambil alih kewajiban pembayaran debitur dengan harga lebih tinggi daripada nilai pasarnya. Hal ini dapat menimbulkan sengketa harga antara bank dan developer. Salah satu instrumen mitigasi risiko yang banyak dilakukan oleh bank dalam pemberian fasilitas KPR yaitu Perjanjian Penjaminan.²⁸ Perjanjian Penjaminan yang dimaksud disini adalah suatu perjanjian yang mewajibkan kepada penjamin (perorangan atau badan hukum) untuk mengambil alih kewajiban pembayaran debitur objek/benda jaminan yang sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jaminan antara debitur dan kreditur, jika dikemudian hari debitur melakukan cidera janji untuk melakukan pembayaran angsuran atau pelunasan utang pada waktu yang telah ditentukan, maka penjamin mengambil alih kewajiban pembayaran debitur tersebut dari kreditur, dengan tanpa syarat apapun juga.²⁹

Perjanjian ini lazim dikenal dengan Perjanjian menjamin subrogasi atau Penjamin bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban debitur jika debitur tidak dapat membayarnya.³⁰ Perjanjian ini selain terkandung dalam klausula Perjanjian Kerjasama antara bank dengan developer, dan idealnya juga dituangkan dalam suatu bentuk akta berupa Perjanjian menjamin subrogasi atau pihak ketiga yang melakukan pembayaran utang kepada kreditur, berhak

²⁸ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Kredit dan Pemberian Kredit*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 65–67

²⁹ Ariadin Nadjamuddin, "Aspek Hukum Buy Back Guarantee dan Implikasinya bagi Lembaga Perbankan", *Jurnal Penelitian Hukum*, Volume 1 Nomor 3, Mei 2012, hlm. 411

³⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 265.

menuntut pembayaran utang dari debitur, dengan hak yang sama dengan kreditur semula.³¹ Penjamin/developer dalam hal ini bukan sebagai penjamin utang debitur, tetapi selaku penjamin untuk peralihan piutang debitur dalam hal terjadi wanprestasi. Perjanjian menjamin subrogasi oleh developer dalam fasilitas KPR biasanya berlaku sampai dengan Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani dan/atau Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) terbit.³²

Perjanjian menjamin subrogasi dalam kedudukannya sebagai alternatif lembaga penjaminan memiliki kelebihan dan kelemahan, namun bagi penjamin, Perjanjian menjamin subrogasi ini sebenarnya merupakan bentuk tindakan *over confidence* dan *over collateral* lembaga perbankan, oleh karena dengan penggunaan akta jaminan mengambil alih kewajiban pembayaran debitur ini dan juga dilakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek/benda jaminan, dapat menimbulkan kekisruhan pelaksanaan dari akta-akta peralihan hak dan pengikatan jaminan satu sama lain dan berpotensi tidak dapat dilaksanakan karena menjamin subrogasi tidak memiliki kekuatan eksekutorial layaknya jaminan kebendaan.³³

Penelitian ini bertujuan untuk Keabsahan Pengakiran PPJB dalam transaksi pembelian rumah dengan PPJB, khususnya sebagai konsekuensi hukum dari wanprestasi yang terjadi. Fokus penelitian ini adalah untuk mengkaji efektivitas,

³¹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Perbankan: Jaminan Kredit* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 187–189

³² Munir Fuady, *Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktik* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 204

³³ Dona Budi Kharisma, "Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia", *Privat Law Vol. III No. 2*, Juli-Desember 2015, hlm. 75

kendala hukum, dan implikasi dari penerapan menjamin subrogasi dalam konteks hukum perdata di Indonesia. Permasalahan inilah yang melatarbelakangi penulisan ini, karena perlunya pengkajian yang lebih untuk mengatasi permasalahan serupa.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apa bentuk pertanggung jawaban hukum para pihak (developer, bank debitur) dalam hal terjadi wanprestasi debitur pada transaksi jual beli rumah dengan skema menjamin subrogasi?
2. Apakah keabsahan pengakhiran PPJB oleh developer terhadap debitur yang wanprestasi dengan penerapan menjamin akta subrogasi?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah masalah di atas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain:

1. Untuk menganalisis bentuk pertanggung jawaban hukum para pihak, khususnya pihak developer dan bank debitur, dalam hal terjadinya wanprestasi oleh debitur pada transaksi jual beli rumah dengan skema menjamin subrogasi.
2. Untuk mengkaji keabsahan pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh developer terhadap debitur yang melakukan wanprestasi, disertai dengan penerapan akta subrogasi dalam pelaksanaan klausul menjamin subrogasi.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki kegunaan yang signifikan baik secara teoritis maupun praktis, mengingat pentingnya peran PPAT dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Dari Segi Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perjanjian dan hukum kenotariatan, melalui kajian mengenai keabsahan pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akibat wanprestasi debitur. Dengan mengkaji praktik hukum ini secara normatif dan sistematis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur keilmuan terkait hubungan hukum antara developer, debitur, dan bank dalam transaksi properti, serta memperjelas kedudukan hukum subrogasi sebagai bentuk peralihan hak dan tanggung jawab dalam hal terjadi wanprestasi.

b. Dari Segi Praktis

a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan pedoman praktis bagi para notaris dalam menyusun akta-akta yang terkait dengan pengakhiran PPJB dan pelaksanaan subrogasi, agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta prinsip kehati-hatian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

b. Bagi pihak pengembang (developer) dan lembaga pembiayaan (bank), hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dalam merancang klausul

menjamin subrogasi secara lebih hati-hati dan akuntabel, serta memahami batasan tanggung jawab hukum yang dimiliki ketika terjadi wanprestasi oleh debitur.

c. Bagi masyarakat umum, khususnya konsumen properti dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli rumah dengan skema pembiayaan melalui bank, penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai mekanisme perlindungan hukum dan alternatif penyelesaian ketika terjadi kegagalan pelunasan kredit oleh debitur. Dengan demikian, konsumen dapat mengambil keputusan hukum yang lebih bijak dan tepat dalam melakukan transaksi properti.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Teori Kepastian Hukum (*Legal Certainty Theory*)

Teori kepastian hukum merupakan prinsip dasar dalam negara hukum (*rechstaat*) yang menjamin bahwa hukum harus ditegakkan secara adil, konsisten, dan dapat diprediksi. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah salah satu dari tiga nilai utama hukum, di samping keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum bertujuan memberikan perlindungan terhadap individu dari tindakan sewenang-wenang dan menjamin bahwa norma hukum ditegakkan sesuai dengan isi dan prosedurnya. Dalam konteks pengakhiran PPJB dan pelaksanaan subrogasi melalui klausul menjamin subrogasi, teori kepastian hukum digunakan untuk menilai apakah tindakan pengakhiran sepihak oleh developer dan pengalihan piutang melalui akta subrogasi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, asas hukum perjanjian, dan prosedur yang sah secara hukum.

1.5.2 Teori Perlindungan Hukum (*Legal Protection Theory*)

Teori perlindungan hukum menurut Philippe Nonet dan Philip Selznick membedakan antara hukum represif (*repressive law*) dan hukum responsif (*responsive law*). Dalam pendekatan hukum responsif, hukum tidak hanya menjadi alat kekuasaan, tetapi berfungsi melindungi hak-hak masyarakat, khususnya pihak yang secara ekonomi atau posisi kontraktual lebih lemah. Penerapan teori ini dalam penelitian bertujuan untuk menganalisis bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada para pihak baik debitur, developer, maupun pihak bank dalam menghadapi wanprestasi dan pelaksanaan skema menjamin subrogasi. Perlindungan hukum yang adil dan proporsional diperlukan agar tidak terjadi penyalahgunaan klausul oleh pihak developer atau kerugian yang tidak seimbang bagi pihak debitur.

1.5.3 Teori Keabsahan Berkontrak (*Theory Of Contract Validity*)

Keabsahan suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mensyaratkan empat unsur: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah. Dalam konteks penelitian ini, teori keabsahan berkontrak digunakan untuk menganalisis keabsahan pengakhiran PPJB secara sepihak oleh developer serta pengalihan hak melalui akta subrogasi. Penelitian ini mengkaji apakah tindakan tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip sahnya perjanjian dan tidak bertentangan dengan hukum positif maupun asas-asas umum perjanjian, seperti *pacta sunt servanda*, itikad baik (*good faith*), dan keseimbangan para pihak.

1.6 Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan kajian dalam bidang hukum perjanjian, khususnya keabsahan pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akibat wanprestasi debitur. Dengan menelaah bentuk pertanggungjawaban hukum para pihak yang terlibat yaitu : developer, bank, dan debitur—serta menilai keabsahan tindakan developer dalam mengakhiri PPJB melalui mekanisme subrogasi, penelitian ini berkontribusi dalam memperdalam pemahaman atas praktik perjanjian jual beli rumah dengan skema menjamin subrogasi. Studi ini juga memberikan analisis normatif terhadap perlindungan hukum bagi para pihak dan potensi penyimpangan terhadap asas kepastian hukum, serta menawarkan pendekatan penyelesaian sengketa yang lebih proporsional. Dengan demikian, penelitian ini dapat membedakan penelitian ini dari kajian sebelumnya yang telah dilakukan di bidang ini.

No	Nama	Jenis/ Tahun /PT	Judul PA Penelitian	Permasalahan	Hasil Penelitian
1.	Nadiyah Syafiqah	Universitas Indonesia, 2023 ³⁴	Eksistensi Perjanjian <i>Buy Back Guarantee</i> dalam Pembelian	1. Bagaimana kedudukan menjamin subrogasi dalam	1. Perjanjian menjamin subrogasi yang umumnya dibuat antara bank dan developer sebagai jaminan KPR tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan bergantung

³⁴ <https://review-unes.com/index.php/law/article/download/1188/987/>

			Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	sistem hukum di Indonesia? 2. Bagaimana keabsahan menjamin subrogasi dalam penyelesaian persoalan tunggakan KPR?	pada iktikad baik para pihak. 2. Karena terkait langsung dengan perjanjian KPR, debitur harus menyetujui dan menandatangani. Peran notaris diperlukan untuk memberikan kepastian hukum, karena perjanjian ini sering dibuat di bawah tangan.
2.	Amira diaty Nasyti on	Univer sitas Padjaj aran, 2025 ³⁵	Perlindungan Hukum Bagi Bank yang Terikat Perjanjian Kerja Sama Penyediaan Fasilitas KPR dengan Skema Perjanjian <i>Buy</i>	1. Bagaimana Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Kerja Sama Penyediaan Fasilitas KPR Nonsubsidi dengan Skema	1. Perjanjian menjamin subrogasi dalam KPR adalah mekanisme di mana developer berkomitmen untuk mengambil alih kewajiban pembayaran debitur rumah dari bank jika debitur gagal membayar. Ini memberikan jaminan bagi bank untuk mengurangi risiko kredit

³⁵ <https://journal.appihi.or.id/index.php/Amandemen/article/download/848/1091/4472>

			<p><i>Back Guarantee</i></p> <p>Ketika Terjadi Kredit Macet</p>	<p>Menjamin subrogasi?</p> <p>2. Bagaimana Perlindungan Terhadap Bank Melalui Skema Perjanjian Buy Back Guarantee</p> <p>Dalam Hal terjadi Kredit Macet pada Penyediaan Fasilitas KPR Nonsubsidi?</p>	<p>macet dan memastikan dana yang disalurkan tetap aman.</p> <p>Bagi developer, hal ini membantu mendapatkan kepercayaan bank dalam pembiayaan pembangunan.</p> <p>2. Pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian dan kriteria 5C (character, capacity, capital, collateral, condition) dalam proses pemberian kredit tidak dapat diabaikan. Prinsipprinsip ini membantu bank dalam menilai kelayakan kredit debitur dan mengurangi risiko kredit macet. Dengan demikian, bank dapat lebih selektif dalam menyalurkan kredit dan memastikan bahwa debitur memiliki kapasitas untuk memenuhi kewajibannya..</p>
--	--	--	---	---	---

3.	Dinar Intan Milent ina	Univer sitas Wijay a Putra, 2023 ³⁶	Penerapan <i>Buy Back</i> <i>Guarantee</i> Bagi Pembeli dan Developer Berdasarkan Undang- Undang Perlindungan Konsumen	1. Bagaimana penerapan menjamin subrogasi bagi para pihak jika dikaitkan dengan undang-undang perlindungan konsumen? 2. Bagaimana upaya hukum yang diambil untuk melindungi konsumen selaku debitur sesuai dengan undang-undang	1. Perjanjian menjamin subrogasi adalah bentuk kerjasama antara developer dan bank yang muncul karena hubungan hukum hutang- piutang. Perjanjian ini berfungsi sebagai jaminan jika debitur gagal melunasi kredit rumah (KPR) sesuai waktu yang disepakati. Selain karena ketidakmampuan debitur membayar, menjamin subrogasi juga dapat timbul jika developer tidak menyelesaikan pembangunan sesuai jadwal yang disepakati dengan bank. 2. Upaya Hukum yang diambil untuk melindungi konsumen selaku debitur developer yang melakukan pembangunan perumahan tidak sesuai
----	---------------------------------	---	---	--	---

³⁶ <https://jurnal.uwp.ac.id/pps/index.php/mih/article/download/578/458>

				perlindungan konsumen?	dengan yang dinyatakan pada saat penawaran dapat dilaporkan dengan tuduhan pelanggaran tersebut terancam pidana paling lama 5 tahun atau dengan denda maksimal 2 Milyar.
--	--	--	--	------------------------	--

Keterangan :

Berdasarkan hasil dari penelitian terdahulu tersebut, peneliti menemukan perbedaan dengan penelitian ini adalah :

Aspek	Tesis Penulis	Nadiyah Syafiqah	Amiradiaty Nasytion	Dinar Intan Milentina
Fokus Kajian	Tanggung jawab hukum para pihak dan keabsahan akta hukum (PPJB & subrogasi) dalam	Legalitas dan posisi hukum <i>Menjamin subrogasi</i> dalam transaksi KPR.	Posisi hukum para pihak dan perlindungan bank dalam perjanjian	Perlindungan hukum debitur sebagai konsumen terhadap

	implementasi <i>Menjamin subrogasi</i>		KPR nonsubsidi.	potensi wanprestasi oleh developer.
Objek Kajian	PPJB, akta subrogasi, <i>Menjamin subrogasi</i> , dan wanprestasi debitur.	Perjanjian <i>Menjamin subrogasi</i> antara developer bank dalam skema KPR.	Perjanjian kerja sama antara bank dan developer dalam pembiayaan KPR nonsubsidi.	Perjanjian <i>Menjamin subrogasi</i> dan implementasinya dalam perspektif perlindungan konsumen.
Pendekatan	Yuridis normatif dan konseptual.	Yuridis normatif.	Yuridis normatif dan pendekatan perlindungan kepentingan lembaga keuangan	Yuridis normatif dan perlindungan konsumen

<p>Tanggung Jawab Hukum</p>	<p>Developer wajib melaksanakan buyback, bank menjaga prinsip kehati-hatian, debitur bertanggung atas wanprestasi; subrogasi memperjelas posisi hukum.</p>	<p>Developer dan bank tergantung pada iktikad baik karena tidak ada kekuatan eksekutorial.</p>	<p>Developer wajib membeli kembali objek kredit macet; bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam seleksi debitur.</p>	<p>Developer bertanggung jawab atas pembangunan; konsumen berhak atas ganti rugi dan perlindungan hukum jika ada wanprestasi</p>
<p>Akibat Hukum</p>	<p>Pengakhiran PPJB dan akta subrogasi dapat sah jika memenuhi syarat hukum; memperkuat posisi bank/developer dan memperjelas</p>	<p><i>Menjamin subrogasi</i> berisiko lemah secara hukum jika dibuat di bawah tangan; perlu penguatan bentuk hukum</p>	<p>Bank mendapatkan perlindungan jika developer wanprestasi; <i>Menjamin subrogasi</i></p>	<p>Developer dapat dikenai sanksi pidana dan perdata jika tidak memenuhi janji;</p>

	hak/kewajiban debitur		menjadi dasar eksekusi hak bank	konsumen mendapat hak restitusi sesuai UU Perlindungan Konsumen
--	--------------------------	--	--	--

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Tipe Penelitian Hukum

Metode yang dipakai dalam penelitian ini bersifat Yuridis Normatif, yaitu metode yang didasarkan kepada norma-norma hukum yang berlaku yang bersumber dari data sekunder yang terdiri dari bahan primer dan sekunder. Namun disamping itu untuk melengkapi penelitian, penulis mengumpulkan data dari hasil wawancara dari sumber-sumber yang terkait dengan Pihak Developer Perumahan CitraHarmoni Sidoarjo. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data berupa studi dokumen/kepastakaan atau penelitian kepustakaan (library research) dan didukung data dari hasil wawancara (interview). Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan. Istilah metodologi berasal dari kata metode yang berarti jalan, namun demikian,

menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan- kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian

1.7.2 Pendekatan Masalah (Approach)

1.7.2.1 Pendekatan PerUndang-Undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli, subrogasi, dan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris, serta peraturan terkait lainnya. Berikut adalah perUndang - Undangan yang berkaitan :

- UU No. 8 Tahun 1983 tentang **Pajak Pertambahan Nilai** Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah jo. UU No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi peraturam perpajakan
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 8 ayat (1) Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 11 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan).
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

- Pasal 1400 s.d. 1402 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) tentang subrogasi.
- Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) tentang syarat sahnya perjanjian.
- Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) tentang wanprestasi.
- Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) tentang akibat wanprestasi.

1.7.2.2 Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Selain pendekatan perundang-undangan, penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu dengan menelaah konsep-konsep hukum seperti pengakhiran perjanjian, subrogasi, wanprestasi, dan klausul jaminan dalam kontrak, sebagaimana dibahas dalam doktrin-doktrin hukum dan pendapat para ahli hukum perdata. Pendekatan konseptual dapat digunakan untuk memperkuat analisis teoritis mengenai:

Konsep wanprestasi dan akibat hukumnya.

Konsep subrogasi, baik secara hukum perdata maupun dalam praktik perbankan.

Konsep pertanggungjawaban hukum antara para pihak dalam kontrak baku seperti pada PPJB perumahan.

1.7.3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan kasus (*case approach*) merupakan metode penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah putusan-putusan pengadilan guna mengetahui bagaimana norma hukum diterapkan secara nyata

dalam praktik. Melalui pendekatan ini, hukum tidak hanya dipahami sebatas teks peraturan (law in books), melainkan juga bagaimana ia dijalankan oleh hakim dalam menyelesaikan sengketa konkret (law in action). Pendekatan kasus memungkinkan peneliti untuk menilai konsistensi penerapan hukum, menguji apakah suatu putusan telah sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum, serta menemukan perkembangan hukum baru melalui yurisprudensi yang lahir dari pertimbangan hakim. Relevansinya dengan penelitian ini adalah bahwa melalui analisis terhadap putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta penggunaan klausul subrogasi, dapat diketahui bagaimana hakim menafsirkan keabsahan pengakhiran PPJB oleh developer, menilai sah atau tidaknya akta subrogasi sebagai dasar peralihan hak tagih, serta memberikan perlindungan hukum kepada debitur, bank, maupun developer. Dengan demikian, penerapan pendekatan kasus dalam penelitian ini berfungsi untuk membumikan norma dan teori hukum ke dalam praktik peradilan, sehingga menghasilkan kajian yang lebih komprehensif dan aplikatif.

1.7.4. Sumber Bahan Hukum

Untuk penelitian ini, digunakan tiga jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan langsung dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) disertai dengan

akta subrogasi atas debitur yang melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan klausul Menjamin subrogasi, antara lain:

- UU No. 8 Tahun 1983 tentang **Pajak Pertambahan Nilai** Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah jo. UU No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi peraturam perpajakan
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 8 ayat (1) Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 11 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan).
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Pasal 1316 s.d. 1319 tentang subrogasi.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Pasal 1243 tentang wanprestasi.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Pasal 1267 tentang akibat wanprestasi.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah segala bentuk pendapat, teori, atau analisis dari para ahli hukum tentang norma hukum yang ada. Untuk topik Anda, bahan sekunder meliputi:

1. Literatur Hukum :

o Buku-buku hukum perdata khususnya yang membahas:

- Hukum perikatan dan perjanjian.
- Subrogasi dalam hukum perdata.
- Hukum jaminan dan hukum pembiayaan.
- Hukum perlindungan konsumen.

2. Artikel ilmiah / jurnal hukum :

o Artikel tentang praktik PPJB, wanprestasi dalam transaksi properti, Menjamin subrogasi, subrogasi, dan perlindungan konsumen.

3. Pendapat Ahli (Doktrin) :

o Pandangan akademisi atau praktisi hukum dalam buku atau jurnal tentang perjanjian sepihak, klausul baku, dan validitas subrogasi.

4. Laporan penelitian atau tesis terdahulu (dari universitas yang dapat diakses publik) dengan topik serupa.

1.7.5 Prosedur Pengumpulan dan Pengelolaan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan dan pengelolaan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yang sistematis dan berbasis pada penelitian hukum normatif. Proses ini mencakup identifikasi, pengumpulan, klasifikasi, analisis, mengumpulkan data dari hasil wawancara dari sumber-sumber yang terkait dengan

pihak developer perumahan CitraHarmoni Sidoarjo dan penyusunan argumentasi hukum berdasarkan bahan hukum yang diperoleh.

1.7.6 Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum adalah mengidentifikasi sumber-sumber hukum yang relevan. Sumber hukum dibagi menjadi: (1) Sumber Primer: Undang-undang, peraturan pemerintah, dokumen dari pihak CitraHarmony Sidoarjo dan dokumen lainnya. (2) Sumber Sekunder: Buku, artikel jurnal, dan literatur hukum yang membahas norma dan prinsip hukum terkait. (3) Sumber Tersier: Ensiklopedia hukum, kamus hukum, dan referensi lain yang memberikan konteks tambahan. Setelah sumber-sumber diidentifikasi, langkah selanjutnya adalah pengumpulan bahan hukum. Proses ini mencakup: (1) Studi Literatur: Membaca dan mencatat informasi dari buku, artikel, jurnal yang relevan, serta wawancara langsung dengan pihak yang terlibat. Peneliti harus mencatat hal-hal penting seperti nomor pasal, konteks hukum, dan interpretasi yang ada. (2) Akses Dokumen Resmi: Mengunduh atau mengakses dokumen hukum dari situs resmi pemerintah atau lembaga terkait, seperti undang-undang dan peraturan yang berlaku.

1.8 Sistematika Penulisan

Pembagian penulisan terbagi dan tersusun secara sistematis agar proposal tesis ini dapat mudah untuk dipahami dan di tarik garis besarnya mengenai isu hukum yang sedang penulis angkat, yang diatur sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

a) latar belakang

- b) rumusan masalah
- c) tujuan dan manfaat penelitian
- d) tinjauan pustaka
- e) orisinalitas penelitian
- f) metode penelitian
- g) sistematika penulisan

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

- a) Jaminan menjamin subrogasi yang diberikan Developer sebagai alternatif atas pemberian fasilitas KPR.
- b) Bentuk dan batas tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan menjamin subrogasi.
- c) kekuatan hukum klausul menjamin subrogasi dalam perjanjian antara developer dan bank sebagai upaya perlindungan terhadap wanprestasi debitur.

BAB III KEABSAHAN PENGAKHIRAN PPJB TERHADAP DEBITUR YANG WANPRESTASI DENGAN PENERAPAN AKTA SUBROGASI ATAS PELAKSANAAN KLAUSUL MENJAMIN SUBROGASI MENURUT HUKUM PERJANJIAN

- a) Dasar hukum dan keabsahan penerapan akta subrograsi dalam pelaksanaan klausul menjamin subrogasi terhadap pengakhiran PPJB

- b) Akta subrogasi dibuat antara bank dan developer atas nama debitur yang wamprestasi dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum
- c) perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur dalam pelaksanaan klausul menjamin subrogasi yang disertai dengan akta subrograsi

BAB IV PENUTUP

- a) Kesimpulan
- b) Saran

