

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH OLEH DEBITUR PADA BANK

LEGAL CONSEQUENCES OF CANCELLATION OF HOUSE BUYING AND SELLING BINDING AGREEMENT BY A DEBTOR AT THE BANK

Johan's Kadir Putra¹Hotma Elisa Irene Siahaan², Denny Fernando Sitinjak³

Fakultas Hukum, Universitas Balikpapan
Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan,
Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114

Email: johans.kadir@uniba-bpn.ac.id, Hotmaelisa8@gmail.com, dennysitinjak@gmail.com,.

ABSTRAK

Pembangunan rumah yang tidak dikerjakan oleh *developer* membuat debitur melakukan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersama *developer* tanpa melibatkan pihak Bank sebagai kreditur, akibatnya pihak Bank tidak lagi menerima pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (KPR) dari debitur dan atau kredit macet. Rumusan masalahnya bagaimana akibat hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah oleh debitur bersama *developer* tanpa melibatkan pihak Bank? Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif, penulis juga menggunakan dukungan data empiris dalam melihat kesesuaian antara *Das Sein* (realitas yang telah terjadi) dan *Das Sollen* (kaidah dan norma, serta kenyataan soal apa yang seharusnya dilakukan) untuk diarahkan pada penelitian ini. Berdasarkan hasil penelitian diketahui Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang dibuat oleh debitur dan *developer* dengan tidak melibatkan pihak Bank selaku kreditur, mengakibatkan debitur tetap harus melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit pemilikan rumah (KPR) kepada pihak Bank. Pasal 1266 KUHPerdara dan pasal 1267 KUHPerdara jelas mengatur mengenai syarat batal, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).

Kata Kunci: Akibat hukum, pembatalan, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

ABSTRACT

The construction of a house that was not carried out by the developer has led the debtor to cancel the Sale and Purchase Agreement (PPJB) with the developer without involving the Bank as the creditor. As a result, the Bank no longer receives installment payments for the home ownership credit (KPR) from the debtor, and the loan becomes non-performing. The problem statement is: What are the legal consequences of the cancellation of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) by the debtor with the developer without involving the Bank?

The research method used is normative legal research. The author also employs empirical data to assess the alignment between "Das Sein" (the existing reality) and "Das Sollen" (norms and rules, as well as the fact of what should be done) to guide this research. Based on the research findings, it is revealed that the cancellation of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) for the house made by the debtor and the developer

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

³ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Artikel

without involving the Bank as the creditor results in the debtor still being obligated to fulfill their payment obligations for the home ownership credit (KPR) to the Bank. Article 1266 of the Civil Code and Article 1267 of the Civil Code clearly stipulate the conditions for cancellation, stating that if either party fails to fulfill their obligations, the cancellation must be requested through the court. This is intended to prevent any party from unilaterally canceling the agreement based on the grounds that the other party has not fulfilled their obligations (breach of contract).

Keywords: Legal consequences, cancellations, sale and purchase binding agreement (PPJB).

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah menjadi salah satu elemen esensial dalam kehidupan manusia, menjadi bagian yang penting untuk memastikan kelangsungan hidup mereka. Kebutuhan akan tempat tinggal, baik di perkotaan maupun pedesaan, terus tumbuh seiring dengan pertumbuhan populasi dan masyarakat.⁴ Dalam Pasal 1 angka 35 (tiga puluh lima) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berbunyi “Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman.”

Kegiatan penyelenggaraan pembangunan perumahan dapat dijalankan oleh berbagai pihak, termasuk pemerintah, perusahaan swasta, dan individu yang secara mandiri terlibat dalam industri pembangunan perumahan. Perusahaan swasta yang khusus berfokus pada pembangunan perumahan sering disebut dengan sebutan *developer*.⁵ Penyelenggaraan kebutuhan akan pemilikan rumah pada umumnya dapat dilakukan dengan cara pembelian tunai melalui *developer* dan atau pembelian dengan cara angsuran (kredit) melalui Bank. Menurut tradisi hukum adat, transaksi pembelian atau penjualan tanah adalah suatu tindakan pengalihan hak atas tanah yang harus dilakukan secara terang dan tunai dan atau segera. Terang berarti bahwa pengalihan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat yang bertindak sebagai pejabat yang memastikan validitas dan keabsahan pengalihan hak tersebut agar diketahui oleh masyarakat luas. Sementara itu, tunai dan atau segera berarti bahwa pengalihan hak tanah dan pembayaran harus dilakukan pada waktu yang sama. Jika pembeli hanya membayar sebagian, penjual tidak dapat mengklaim transaksi jual beli tanah, melainkan harus mengajukan klaim berdasarkan hukum utang piutang.⁶ Apabila pembeli hanya membayar sebagian dari harga dan atau jika pelunasan pembayaran belum terjadi, biasanya disusun sebuah Perjanjian Jual Beli (PJB). Perjanjian Jual Beli (PJB) adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli sebelum transaksi jual beli sebenarnya dilakukan. Hal ini disebabkan oleh keberadaan beberapa elemen yang harus dipenuhi sebelum transaksi jual beli dapat dilaksanakan, seperti belum adanya sertifikat karena masih dalam proses atau belum terjadi pelunasan harga.⁷

⁴ Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Prenada Media, 2017), hlm. 2.

⁵ Andi Irmayanti Patta, “RESPONSIBILITY OF DEVELOPERS TOWARDS CONSUMERS FOR PROMISES IN ADVERTISING BROCHURES,” n.d., hlm. 2..

⁶ S. H. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Sinar Grafika, 2023), hlm. 72.

⁷ Sesa Merindah Putri and Endang Pandamdari, “AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIKERJAKAN OLEH DEBITUR TANPA MEMENUHI PRESTASI DALAM PERJANJIAN (STUDI PUTUSAN NOMOR: 571/PDT/2017/PT.BDG),” *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 1 (July 27, 2019): 26–50, <https://doi.org/10.24912/adigama.v2i1.5274>.

Artikel

Perjanjian Jual Beli tanah dan atau bangunan melibatkan konsep perikatan, yang mana dalam perikatan tersebut terdapat kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat yang saling mengikatkan diri. Dimana satu sisi ada pihak yang akan memberikan properti, sedangkan di sisi lain ada pihak yang akan melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya.⁸ Ketika terpenuhinya semua aspek yang telah disepakati dalam suatu perjanjian perikatan sesuai dengan apa yang telah disepakati maka disebut sebagai pencapaian prestasi. Sebaliknya, jika terdapat ketidakpenuhan terhadap kesepakatan tersebut, maka mengakibatkan pelanggaran kewajiban dalam perjanjian perikatan yang disebut sebagai wanprestasi.⁹ Hal ini Senada yang diungkapkan oleh Abdulkadir Muhammad dalam bukunya "Hukum Perdata Indonesia," wanprestasi memiliki arti ketidakpenuhan terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perikatan.¹⁰ Sementara itu, menurut pendapat Yahya Harahap, wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan waktu dan atau tidak dilakukan dengan benar, yang akibatnya memaksa pihak yang berutang untuk memberikan ganti rugi (*schadevergoeding*) dan atau jika terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, maka pihak lainnya memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian.¹¹

Salah satu contoh kasus Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara *developer* dan debitur kredit pemilikan rumah di PT Bank Tabungan Negara persero, Tbk cabang Balikpapan selanjutnya disebut "BTN cabang Balikpapan", terdapat 2 (dua) debitur yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dengan *developer* tanpa melibatkan pihak Perbankan selaku kreditur yang memberikan fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR). Pembatalan Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) ini dijabarkan dalam putusan nomor 42/PDT/2022/PT SMR, Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tahun 2022.¹² Kronologis dengan salah satu debitur yang melakukan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersama dengan *developer* tersebut adalah Pada tanggal 08 November 2013 debitur membeli 1 (satu) unit rumah di perumahan Pesona Azarya Balikpapan Tipe 50/90 dengan harga Rp. 550.000.000 di Blok B No. 16 dan dengan kesepakatan mencicil uang muka selama 5 (lima) bulan dengan pembayaran tanda jadi (*Booking Fee*) sejumlah Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) dan telah diterima oleh pihak PT. Azarya Griya Persada selanjutnya disebut "*developer*" dengan nomor kwitansi 00029. Kemudian Pada tanggal 02 April 2014 pembayaran cicilan tanda jadi ke-5 (lima) telah selesai dan telah diterima oleh pengembang (*developer*) dengan nomor kwitansi 00080. Selanjutnya, Pada tanggal 30 September 2014 debitur menandatangani Perjanjian Kredit antara BTN cabang Balikpapan dengan kredit pokok yang disetujui senilai Rp. 300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 240 bulan dan secara bersama-sama membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan *developer* dihadapan notaris dan PPAT. Pada akhir Mei tahun 2016, debitur melihat bahwa pihak *developer* tidak melakukan pembangunan atas unit yang sudah dibeli melalui kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN cabang Balikpapan dan setelah ditelusuri ternyata

⁸ Amasangsa Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan" Vol. 8, No. 1 (2019): hlm. 3, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/55865>.

⁹ "Pengertian Wanprestasi, Akibat, Dan Cara Menyelesaikannya," accessed September 14, 2023, <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7>.

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, "Hukum Perdata Indonesia Print-5," *Citra Aditya Bakti, Bandung*, 2014, hlm. 241.

¹¹ Prihatin Effendi, "Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Satandar Perbankan Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," 2015.

¹² "Direktori Putusan," accessed September 14, 2023, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html>.

Artikel

menurut keterangan dari karyawan pengembang (*developer*) unit rumah tersebut tidak bisa dibangun karena ada perubahan ukuran tanah di sertifikat SHGB No. 00479 yang terbit pada tanggal 06 Oktober 2014. Karena rasa kecewanya, Pada tanggal 10 Juni 2016, debitur mengirimkan surat permohonan Pembatalan Pengikatan Jual Beli unit rumah kepada pihak *developer* lengkap dengan *supporting documents* untuk melakukan *buy back guarantee* atas unit/rumahnya tersebut. Kemudian bersamaan dengan itu Pada tanggal 10 Juni 2016, debitur juga mengirimkan Surat Permohonan bantuan kepada pihak BTN cabang Balikpapan lengkap dengan *supporting documents* yang berisi tentang permohonan bantuan kepada pihak BTN cabang Balikpapan untuk membantu menyelesaikan permasalahan *buy back guarantee* dengan *developer* terkait dengan belum dibangunnya unit rumah yang telah dibiayai oleh pihak BTN cabang Balikpapan melalui kredit, surat permohonan tersebut diterima oleh sekretaris pihak BTN cabang Balikpapan pada tanggal 10 Juni 2016. Kemudian Pada tanggal 11 Agustus 2016 pihak pengembang (*developer*) menyetujui permohonan tersebut dengan dikeluarkannya Surat Pemberitahuan *Buy Back Guarantee (BBG)* dengan nomor surat 700/AGP/VIII/2016, yang ditandatangani oleh Direktur selaku *developer*, dengan beberapa poin lain yang juga turut disampaikan didalam surat tersebut, salah satunya adalah tanggungjawab pihak *developer* untuk meneruskan angsuran/kredit debitur tersebut kepada pihak BTN cabang Balikpapan dan pengembalian uang muka, angsuran dan biaya KPR sejumlah Rp 186.173.467,00 (seratus delapan puluh enam juta seratus tujuh puluh tiga ribu empat ratus enam puluh tujuh rupiah). Sejak debitur membayar angsuran kredit rumahnya ke BTN cabang Balikpapan, *developer* juga tidak melaksanakan prestasi yaitu tidak membangun unit rumah debitur selama 24 (dua puluh empat) bulan, sehingga atas kejadian tersebut mendorong debitur untuk menuntut Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada *developer*.

Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat pada tanggal 08 Desember 2016 dengan Akta Pembatalan No.48 yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Balikpapan, tanpa melibatkan pihak BTN cabang Balikpapan. Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut pihak BTN cabang Balikpapan tidak lagi menerima pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (KPR) dari debitur, dengan kata lain menjadi kredit macet. Pasal 1338 ayat (2) KUHPdata menjelaskan bahwa persetujuan-persetujuan tersebut tidak dapat dicabut kecuali dengan kesepakatan dari kedua belah pihak atau atas dasar alasan-alasan yang diakui cukup oleh hukum dan atau berdasarkan alasan-alasan yang diakui cukup oleh undang-undang. Berdasarkan latar belakang tersebut maka dari itu penulis mengangkat judul **Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah oleh debitur pada Bank.**

Kajian lain yang membahas tentang dampak hukum pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap kredit pemilikan rumah (KPR) oleh debitur bank sebelumnya pernah ditulis oleh Ni Made Trisna Dewi dengan judul akibat hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap biaya yang ditimbulkan di hadapan notaris. Penulis sebelumnya mengemukakan bahwa pembahasan para pihak mengenai pembatalan akad jual beli (PPJB) dapat mengakibatkan suatu denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual atau kepada pembeli untuk masing-masing untuk setiap hari keterlambatan, adapun dalam penelitian ini penulis membahas mengenai akibat hukum debitur atas pembatalan perjanjian jual beli (PPJB) dengan pihak *developer* atas pembiayaan KPR tanpa campur tangan pihak bank. Penelitian sebelumnya dan penelitian ini merupakan penelitian yang berbeda karena subjek penelitiannya juga berbeda.

Artikel

B. Rumusan Masalah

Bagaimana akibat hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh debitur bersama *developer* tanpa melibatkan pihak Bank Tabungan Negara Persero, Tbk cabang Balikpapan?

C. Metode dan Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, karena penelitian hukum normatif disebut juga dengan penelitian hukum teoritis, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam buku dan/atau undang-undang atau. Penulis juga menggunakan data empiris untuk mengkaji kesesuaian antara *Das Sein* (hal yang sebenarnya terjadi) dan *Das Sollen* (aturan, standar dan realitas apa yang harus dilakukan) untuk mempertimbangkan akibat hukum pembatalan pada Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) oleh debitur bersama *developer* tanpa melibatkan Bank Tabungan Negara Persero, cabang dari Tbk Balikpapan. Dalam penelitian hukum digunakan beberapa metode. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan hukum dan/atau undang-undang (*statue approach*) dan konseptual (*conseptual approach*), yaitu suatu analisis yang mempertimbangkan peraturan perundang-undangan yang relevan serta konsep dan pendapat khusus yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.¹³ Literatur atau bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah literatur primer, sekunder, dan tersier yang berfokus pada kajian penerapan asas atau asas hukum positif di Indonesia.

D. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Akibat Hukum

Menurut Syarifin, akibat hukum merujuk pada semua konsekuensi yang muncul akibat dari tindakan hukum yang dijalankan oleh subjek hukum terhadap objek hukum, atau dampak-dampak lain yang timbul karena kejadian-kejadian tertentu yang telah diatur atau dianggap sebagai konsekuensi hukum oleh hukum yang berlaku.¹⁴ Menurut Rumokoy dan Maramis, akibat hukum dapat mengambil bentuk-bentuk yaitu Terjadinya perubahan atau hilangnya suatu keadaan hukum, Terjadinya perubahan atau hilangnya hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak satu berhubungan dengan hak dan kewajiban pihak lainnya dan Timbulnya sanksi jika terjadi pelanggaran terhadap hukum.¹⁵

2. Tinjauan umum Pembatalan

Pengertian "pembatalan" berasal dari kata "batal" yang memiliki arti sebagai kata benda yang merujuk pada tindakan untuk membatalkan sesuatu, baik itu berkaitan dengan nama seseorang, tempat, atau objek lainnya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "pembatalan" adalah proses atau tindakan untuk membatalkan sesuatu yang sudah tidak diinginkan lagi.¹⁶

3. Tinjauan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

¹³ Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian Hukum," 2013, hlm. 181.

¹⁴ Pipin Syarifin, "Pengantar Ilmu Hukum, Bandung: CV," *Pustaka Setia*, 1999, hlm. 18.

¹⁵ Muhamad Rayza Aditya and Alisyahbana Saleh, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Jaminan Fidusia Yang Dialihkan Oleh Debitur Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Kreditur," 2023.

¹⁶ "Arti Kata Batal - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online," accessed September 14, 2023, <https://kbbi.web.id/batal>.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah istilah yang lazim digunakan dalam transaksi jual beli tanah atau rumah. Perjanjian Jual Beli adalah persetujuan saling mengikat antara dua pihak, yaitu penjual dan pembeli, di mana keduanya memiliki hak dan kewajiban untuk mematuhi syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Kesepakatan ini dicatat dalam perjanjian pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. Dalam perjanjian ini, satu pihak diharuskan untuk memenuhi kewajibannya, sementara pihak lainnya berjanji untuk memberikan kompensasi jika terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian, PPJB dapat disusun oleh pengembang sebelum dimulainya proses pembangunan (saat tahap pemesanan) dan/atau bahkan selama tahap pembangunan berlangsung, terutama untuk rumah tunggal atau rumah deret.¹⁷ Herlien Budiono menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian bantuan yang bersifat fleksibel dalam bentuknya dan memiliki sifat sebagai perjanjian pendahuluan. Sebagai hasilnya, PPJB dapat termasuk dalam jenis perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum pelaksanaan perjanjian utama atau pokok.¹⁸ Perjanjian Jual Beli adalah persetujuan saling mengikat antara dua pihak, yaitu penjual dan pembeli, di mana keduanya memiliki hak dan kewajiban untuk mematuhi syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Dalam perjanjian ini, satu pihak diharuskan untuk memenuhi kewajibannya, sementara pihak lainnya berjanji untuk memberikan kompensasi jika terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian.¹⁹ Menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KTPS/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, terdapat dua pihak dalam perjanjian, yaitu Pelaku Usaha atau *developer* bertindak sebagai penjual rumah, dan konsumen sebagai pembeli rumah. Selain itu, menurut Pasal 1 angka 11 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah serangkaian proses kesepakatan antara setiap individu dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran. Kesepakatan ini dicatat dalam perjanjian pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. Maksud utama dari perjanjian ini adalah memberikan komitmen awal kepada pihak penjual, bahwa mereka akan mengalihkan hak atas tanah mereka asalkan persyaratan tertentu dipenuhi, sehingga mereka siap untuk menjual tanah jika kondisi tersebut terpenuhi.²⁰

4. Tinjauan umum perjanjian dan perikatan

Menurut Prof. Subekti, “Perjanjian adalah ketika seseorang berkomitmen kepada individu lain atau ketika dua orang saling berkomitmen untuk melaksanakan suatu tindakan tertentu”.²¹ Dalam Pasal 1313 KUHPerdara berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Istilah hukum

¹⁷ Hukumonline, hukumonline.com, accessed September 14, 2023, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kedudukan-hukum-PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanahlt6086d9ebd6b6d>.

¹⁸ “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas | Kurnia Putri | Jurnal Akta,” hlm. 642, accessed September 14, 2023, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505>.

¹⁹ Salim, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian* (Jakarta: Rajawali Press, 2017), hlm. 266.

²⁰ S. H. Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia* (Sinar Grafika, 2023), hlm. 12.

²¹ Suyanto Suyanto and Ayu Sulistiya Ningsih, “Pembatalan Perjanjian Sepihak Menurut Pasal 1320 Ayat (1) Kuh. Perdata Tentang Kata Sepakat Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian,” 2018.

Artikel

perikatan adalah penterjemahan dari kata Belanda "*Verbintenissenrecht*," yang diartikan dalam bahasa Indonesia sebagai hukum perikatan atau hukum kewajiban. Ini mencakup seluruh aturan hukum yang mengatur perikatan atau kewajiban (*verbintenissen*). Definisi hukum perikatan jika dikaji lebih rinci dapat diartikan seperangkat prinsip-prinsip hukum yang mengatur relasi hukum antara dua subjek hukum dalam konteks harta kekayaan, di mana satu subjek hukum memiliki hak atas suatu tindakan tertentu, sedangkan subjek hukum yang lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan tindakan tersebut.²²

5. Tinjauan umum Kredit

Pemberian kredit didasarkan pada kepercayaan, sehingga memberikan kredit merupakan tindakan memberi kepercayaan.²³ Kredit pemilikan rumah di Indonesia difasilitasi oleh perbankan dan lembaga sekunder.²⁴ Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah. Dijelaskan dalam dalam pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan berbunyi "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak". Selanjutnya prinsip penyediaan uang terdapat dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan berbunyi "Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tabungan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil". oleh karena itu, Kredit diberikan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan. Dalam Perjanjian kredit terdapat unsur-unsur yaitu kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, risiko, balas jasa.²⁵

II. PEMBAHASAN

A. Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatakan bahwa, syarat sahnya sebuah perjanjian adalah sebagai berikut: Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang tidak dilarang (halal).

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan mengindikasikan adanya persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, dan oleh karena itu, dalam proses pembuatan perjanjian, tidak boleh ada unsur paksaan, kesalahan pemahaman, atau upaya penipuan, hal ini dikuatkan dalam penjelasan pasal 1321 KUHPerdata yang berbunyi Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika

²² H. S. Salim, "Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Cet. 10," Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 151.

²³ Nurul Fitria and Raina Linda Sari, *Analisis Kebijakan Pemberian Kredit Dan Pengaruh Non Performing Loan Terhadap Loan To Deposit Ratio Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantau, Aceh Tamiang. (Periode 2007-2011)* (University of North Sumatra, 2012).

²⁴ "Sikapi ..," accessed September 14, 2023, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47Zefriyenni>.

²⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan Edisi Revisi Ke-9* (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hlm. 141.

Artikel

diberikan dan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Sedangkan penjelasan dalam Pasal 1324 dan 1325 KUH Perdata dengan jelas mendefinisikan apa yang mengikat. Pasal 1324 KUHPerdata “Jika perbuatan itu menimbulkan kesan dan dapat menimbulkan rasa takut dan/atau kekwatiran terhadap dirinya, orangnya, atau harta bendanya terancam kerugian yang besar di kemudian hari”. Ketika mempertimbangkan masalah ini, pertimbangan harus diberikan pada usia, jenis kelamin dan lokasi orang-orang yang terlibat. Mengingat pasal 1325 KUH Perdata “Memaksa batalnya suatu akad bukan hanya terhadap salah satu pihak saja tetapi juga terhadap suami, isteri atau keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah”, penjelasan dalam Pasal 1328 KUH Perdata dapat diartikan bahwa penipuan menjadi sebab putusnya akad apabila salah satu pihak melakukan penipuan dengan nyata. Penipuan tidak dapat diprediksi, namun harus dibuktikan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Cakap adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum, dalam kasus ini adalah membuat perjanjian kredit. Tindakan hukum adalah setiap tindakan yang dapat memiliki konsekuensi hukum. Seseorang dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum jika mereka telah mencapai usia dewasa. Dalam Pasal 1329 KUHPerdata dijelaskan bahwa "Setiap orang memiliki hak untuk membuat perjanjian, kecuali jika mereka dinyatakan tidak cakap untuk itu." Kemudian dalam Pasal 1330 KUHPerdata lebih lanjut menjelaskan bahwa yang tidak cakap untuk membuat persetujuan termasuk anak yang belum dewasa, orang yang berada di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah menikah dalam hal-hal yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat persetujuan tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu yang terkait dengan objek dalam perjanjian kredit harus ada atau minimal dapat diidentifikasi. Objek dalam perjanjian ini juga sering disebut sebagai prestasi, yang terdiri dari Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang; Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan; Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.²⁶ Penjelasan Dalam Pasal 1333 Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

4. Suatu sebab yang tidak dilarang (halal)

Isi dari perjanjian kredit harus sesuai dengan Undang-Undang, norma-norma moral, dan tata tertib umum, tanpa melanggar ketentuan hukum. Hal ini dijelaskan dalam pasal 1337 KUHPerdata yang menyatakan bahwa isi perjanjian kredit harus sesuai dengan hukum, moral, dan tata tertib umum, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menentukan bahwa syarat Sepakat mereka yang mengikatkan diri dan Kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut syarat subjektif, karena menyangkut orang-orang yang mengadakan perjanjian artinya orang-orang yang membuat Perjanjian haruslah orang-orang yang cakap menurut peraturan perundang-undangan, jika terbukti orang yang membuat Perjanjian tidak cakap maka Perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan oleh

²⁶ Ahmadi Miru, “Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak,” *Jakarta: Raja Grafindo Persada*, 2007, hlm. 69.

Artikel

salah satu pihak. Pembatalan Perjanjian dapat diajukan oleh pihak atau orang yang tidak cakap berdasarkan peraturan perundang-undangan. Kemudian syarat Suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang yang tidak dilarang (halal) disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari peristiwa yang dijanjikan itu.²⁷ Hal-hal yang dimaksud dengan sebab yang halal dalam perjanjian, diantaranya adalah sebagai berikut:²⁸

- 1) Suatu Klausula yang halal berarti isi dalam perjanjian itu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang;
- 2) Perjanjian dibuat dan atau diadakan untuk menutupi sebab yang sebenarnya;
- 3) Terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.
- 4) Suatu perjanjian tanpa sebab, jika tujuan yang dimaksudkan oleh para pihak pada saat dibuatnya perjanjian tidak akan tercapai.

Oleh karena itu, dalam pembuatan perjanjian antara *developer*, konsumen (debitur), dan bank, penting untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang sah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, karena perjanjian tersebut mengikat semua pihak yang terlibat untuk melaksanakan prestasi yang telah disepakati.

B. Asas-Asas Perjanjian Kredit

Dalam membuat perjanjian, setiap pihak memiliki hak dan tanggung jawab untuk mematuhi isi perjanjian yang telah disusun dan disetujui bersama. Isi perjanjian tersebut menguraikan bagaimana satu pihak akan melaksanakan kewajibannya, sementara pihak lainnya akan mengakui pelaksanaan tersebut atau berkomitmen memberikan ganti rugi jika ada pelanggaran terhadap isi perjanjian tersebut.²⁹ Ada beberapa prinsip dan/atau Asas-asas penting dalam perjanjian, mencakup:³⁰

- a) Prinsip kebebasan berkontrak terdapat dalam penjelasan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan: "Setiap perjanjian yang sah berlaku bagi mereka yang membuatnya." Prinsip kebebasan berkontrak bertujuan agar umumnya individu memiliki kebebasan untuk memutuskan apakah akan dan/atau tidak akan membuat perjanjian, bebas untuk menetapkan perjanjian dengan pihak mana pun, bebas untuk menentukan bentuk dan syarat-syarat perjanjian, serta bebas untuk menentukan apakah perjanjian tersebut tertulis atau tidak tertulis, dan seterusnya.
- b) Prinsip konsensualisme, sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, menekankan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan ini bisa terjadi baik secara lisan maupun tertulis, dan kedua bentuk ini dapat digunakan sebagai bukti dalam perjanjian.
- c) Prinsip *pacta sunt servanda*, yang tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan "Semua persetujuan yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya," mengacu pada prinsip bahwa perjanjian yang telah sah mengikat pihak-

²⁷ I. Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Bumi Aksara, 2021), hlm. 61.

²⁸ Eka Astri Maerisa, MH SH, and M. Kn, *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian* (VisiMedia, 2013), hlm. 6.

²⁹ Salim, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*, hlm. 266.

³⁰ Erizka Permatasari S.H, "Asas-Asas yang Berlaku dalam Hukum Kontrak," hukumonline.com, accessed September 14, 2023, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-hukum-kontrak-lt617a88d958bb9/>.

Artikel

pihak yang membuatnya. Prinsip ini berkaitan dengan kewajiban untuk mematuhi perjanjian yang telah dibuat.

- d) Prinsip Iktikad Baik (*good faith*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, mengacu pada pemahaman bahwa iktikad baik harus menjadi dasar dalam seluruh proses kontraktual. Dengan kata lain, iktikad baik harus menjadi landasan bagi hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam seluruh tahapan, mulai dari sebelum kontrak dibuat (pra kontraktual), selama proses pembuatan kontrak (kontraktual), hingga pelaksanaan kontrak (pelaksanaan kontraktual).

Setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Setiap individu memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian mengenai apapun, termasuk dalam hal bentuk, isi, dan pihak yang menjadi tujuan dari perjanjian tersebut. Pelaksanaan kontraktual antara *developer*, konsumen (debitur) dan Pihak BTN cabang Balikpapan ketika diawal membuat perjanjian kontrak terlihat baik dalam melaksanakan Perjanjian, akan tetapi seiring berjalannya waktu *developer* terbukti tidak membangun unit rumah *indent* selama kurun waktu 24 (dua puluh empat) bulan, Sejak penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut. Setelah *developer* menerima uang tanda jadi dan pencairan kredit pemilikan rumah atas nama debitur, selanjutnya debitur mulai membayar angsuran kredit rumahnya ke BTN cabang Balikpapan, bersamaan dengan itu *developer* juga tidak melaksanakan prestasi yaitu tidak membangun unit rumah debitur selama kurun waktu 24 (dua puluh empat) bulan. Sehingga atas kejadian tersebut debitur menuntut untuk Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada *developer*. Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat pada tanggal 08 Desember 2016 dengan Akta Pembatalan No.48 yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Balikpapan, tanpa melibatkan pihak BTN cabang Balikpapan. Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut pihak BTN cabang Balikpapan tidak lagi menerima pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (KPR) dari debitur, dengan kata lain menjadi kredit macet. Perbuatan yang dilakukan oleh *developer* dan konsumen (debitur) tersebut bertentangan dengan asas Iktikad Baik (*good faith*) yang terdapat dalam asas Perjanjian Kredit. Suatu perjanjian dianggap terbentuk atau sah ketika terjadi kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Setelah itu, pihak-pihak tersebut memasuki hubungan hukum sebagai akibat dari perjanjian tersebut dan wajib berperilaku dengan itikad baik dalam pelaksanaannya. Dengan demikian, dalam perjanjian saling mengikat antara pihak-pihak yang terlibat, pelaksanaan perjanjian harus mematuhi prinsip-prinsip penting dalam hukum perjanjian.

C. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit

Unsur-unsur dari Perjanjian kredit dan/atau pinjam-meminjam meliputi:³¹

- a) Terdapat persetujuan atau kesepakatan antara peminjam dan pemberi pinjaman.
- b) Ada sejumlah barang tertentu yang dapat habis karena dipinjamkan.
- c) Ada pihak penerima pinjaman yang akan menggantikan barang yang sama.
- d) Peminjam harus melakukan pembayaran bunga jika itu telah dijanjikan.

Dijelaskan dalam Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang mendefinisikan

³¹ "Sentosa_138949-p.Pdf," hlm. 191, accessed September 14, 2023, https://repository.unpar.ac.id/bitstream/handle/123456789/1553/Sentosa_138949-p.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Artikel

kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dianggap sebagai uang, berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain. Dalam kesepakatan ini, pihak peminjam diwajibkan untuk membayar utangnya setelah periode waktu tertentu dengan tambahan bunga. Perikatan kredit, yang terbentuk melalui kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain, harus mematuhi peraturan yang diatur dalam Buku III KUHPerdara Pasal 1754 KUHPerdara yang mengatur tentang pinjam-meminjam. Dalam perjanjian kredit, pihak yang memberikan pinjaman dikenal sebagai kreditur, pihak yang menerima pinjaman disebut debitur, dan barang yang dipinjamkan adalah uang. Menurut Pasal 1765 KUHPerdara, perjanjian kredit dapat mencakup kesepakatan pembayaran bunga. Kredit memiliki dasar dalam setiap perjanjian perikatan (*verbinten*) dimana satu individu memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari individu lain sebagai jaminan, dan individu lainnya memberikan sesuatu kepada individu lain dengan niat untuk mengambil kembali apa yang telah diberikan.

Oleh karena itu, terkait pembiayaan kredit pemilikan rumah unsur-unsur pinjam-meminjam adalah adanya kesepakatan, adanya uang yang diberikan untuk pinjaman, adanya penerima pinjaman, dan peminjam wajib membayar angsuran kredit beserta bunga sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan. Dengan demikian unsur-unsur perjanjian kredit pembiayaan rumah antara pihak debitur dan kreditur telah terpenuhi. Maka para pihak harus tunduk pada kesepakatan tersebut, selanjutnya debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman melalui angsuran kredit sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, debitur juga berkewajiban membayar bunga sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan.

D. Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah serangkaian langkah yang saling terkait, seringkali melibatkan beberapa individu dalam satu atau lebih departemen, yang dirancang untuk memastikan pengelolaan atau pelaksanaan suatu proses dalam perusahaan yang berulang secara teratur. Menurut Kasmir, prosedur pemberian kredit oleh badan hukum mencakup langkah-langkah berikut: Pengajuan berkas-berkas yang diperlukan, Penelitian berkas-berkas jaminan, Wawancara pertama (Wawancara I), Pemeriksaan langsung di lapangan (*On The Spot*), Wawancara kedua (Wawancara II), Keputusan mengenai persetujuan kredit, Penandatanganan perjanjian kredit dan dokumen lainnya, Pelaksanaan akhir dari kredit yang disetujui, Penarikan, penyaluran, atau pemberian dana kredit.³²

Pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR) melibatkan pembuatan perjanjian antara bank dan nasabah. Langkah awal dalam memberikan KPR adalah membuat perjanjian jual beli rumah antara pembeli rumah (konsumen) dan pengembang (*developer*). Proses ini kemudian dilanjutkan dengan pembuatan perjanjian kredit antara konsumen (debitur) dan bank (kreditur), di mana bank membiayai pembelian rumah tersebut dan menggunakan rumah beserta tanahnya sebagai jaminan. Dengan demikian, pembeli rumah menjadi debitur, bank menjadi kreditur, dan rumah beserta tanahnya menjadi jaminan untuk melunasi kredit pemilikan rumah (KPR).³³

³² “Vol. 26 No. 2 (2015): SEPTEMBER | Jurnal Administrasi Bisnis,” accessed September 14, 2023, <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/index.php/jab/issue/view/57>.

³³ “Sitompul - PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN PROGRAM PASCASARJANA.Pdf,” accessed September 14, 2023, <http://repository.umsu.ac.id/bitstream/handle/123456789/14856/TESIS%20DEBBY%20OKTAVIA%20S%201820020013.pdf?sequence=1>.

Artikel

Dengan adanya kesepakatan antara *developer* dan pembeli rumah maka pemberi fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu pihak Bank dapat melanjutkan prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah setelah semua berkas lengkap, kemudian persetujuan pencairan pembiayaan kredit pemilikan rumah tersebut dapat segera dialokasikan ke rekening pihak *developer*, selanjutnya pihak pembeli rumah menjadi debitur kredit yang berkewajiban membayar angsuran kredit rumah dan bunga sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama.

E. Hubungan Hukum Antara Debitur (Konsumen) Dengan Pengembang (*Developer*) dan Bank

Suatu perikatan atau perjanjian antara *developer* dengan konsumen (debitur) memiliki hubungan hukum, konsekuensi hubungan hukum tersebut yaitu adanya hak dan kewajiban. Dengan adanya persetujuan maka terciptalah kesepakatan yang melahirkan Hak dan kewajiban yang kemudian dituangkan dalam perjanjian dengan klausula-klausula yang dirakit secara profesional dalam wujud kontrak yang terperinci.³⁴ Dalam konteks perjanjian kredit pemilikan rumah, terdapat tiga pihak yang terlibat, yaitu: Debitur (konsumen) adalah individu yang membeli rumah yang dibangun oleh pengembang dengan menggunakan uang pinjaman dari bank, kemudian Kreditur adalah pihak bank yang menyediakan dana sebagai fasilitas kredit dalam bentuk uang kepada debitur untuk membantu pembelian rumah dari pengembang, selanjutnya *developer* adalah pihak yang bertanggung jawab membangun proyek-proyek perumahan, dan rumah-rumah ini akan dijual kepada pembeli, baik secara tunai maupun dengan menggunakan fasilitas kredit.

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan bahwa suatu persetujuan adalah tindakan di mana satu individu atau lebih mengikatkan diri kepada satu individu lain atau lebih. Pasal ini mengindikasikan bahwa persetujuan melibatkan unsur pengikatan antara pihak-pihak yang terlibat untuk menjalankan suatu perjanjian. Karakteristik hubungan hukum antara *developer* dan debitur (konsumen) adalah saling ketergantungan, di mana keduanya memiliki kewajiban untuk menyediakan suatu prestasi dan sekaligus memiliki hak untuk menerima prestasi dari pihak lain. Akibat dari sifat hubungan hukum ini, setiap pihak dapat menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian atau peraturan hukum yang berlaku. Sementara itu, hubungan hukum antara *developer* dan bank adalah jenis kerjasama atau kemitraan dalam bisnis, yang berarti keduanya memiliki kepentingan bersama terhadap konsumen (debitur) yang sama. Hubungan hukum antara debitur dan BTN cabang Balikpapan adalah sebagai penyedia fasilitas kredit dan penerima fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR). Dengan demikian, BTN cabang Balikpapan akan membayar jumlah yang dibutuhkan oleh debitur (konsumen) kepada *developer* untuk pembelian rumahnya.

Dalam rangka pelaksanaan perjanjian utang-piutang, penting untuk memenuhi persyaratan sah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal ini mengaturnya bahwa ada dua jenis persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif berkaitan dengan kesepakatan para pihak yang terlibat dalam perjanjian dan kemampuan mereka untuk melakukan suatu perikatan. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut bisa dibatalkan. Pihak yang berhak meminta pembatalan adalah pihak yang tidak memiliki kemampuan atau memberikan persetujuan secara paksa. Sementara itu, syarat objektif berkaitan

³⁴ Moch. Isnaeni, *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia* (Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2013), hlm. 3.

Artikel

dengan hal-hal tertentu yang menjadi objek dari peristiwa yang dijanjikan dalam perjanjian, dan juga terkait dengan keabsahan dari sebab yang tidak dilarang (halal). Jika syarat objektif tidak terpenuhi, konsekuensinya adalah perjanjian dianggap tidak pernah ada, sehingga para pihak tidak memiliki dasar hukum untuk menuntut hak atau kewajiban apa pun jika terjadi masalah di kemudian hari.³⁵ Menurut aturan yang terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), dijelaskan bahwa "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang melakukan persetujuan tersebut."

Kemudian penjelasan mengenai pembeli yang beriktikad baik sesuai dengan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung, serta pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, dapat diuraikan sebagai berikut: Kriteria untuk pembeli yang beriktikad baik yang perlu mendapatkan perlindungan berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata adalah mereka yang melakukan jual beli tanah dengan mengikuti prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: Pembelian tanah melalui pelelangan umum, Pembelian tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembelian tanah yang merupakan tanah milik adat atau belum terdaftar, yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum adat, termasuk pembelian dengan pembayaran tunai yang disaksikan atau diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah setempat, Pembelian yang didahului dengan penelitian mengenai status tanah yang akan dijual dan hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik penjual, Pembelian dengan harga yang wajar.

Dengan adanya penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Perjanjian pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) antara *developer* dengan konsumen (debitor) serta debitor dengan BTN cabang Balikpapan sebagai penyedia fasilitas pembiayaan KPR, satu pihak atau lebih telah menetapkan komitmen untuk menjalankan perjanjian dengan sebaik-baiknya dan melaksanakan prestasi sesuai dengan isi perjanjian tersebut. Hal ini karena perjanjian yang telah dibuat memiliki kekuatan hukum sebagai peraturan yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat. Persetujuan ini tidak dapat dicabut atau dibatalkan kecuali dengan kesepakatan bersama para pihak yang terlibat atau sesuai dengan alasan-alasan yang diatur oleh undang-undang. Selain itu, persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

F. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli

Dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli (AJB). Perjanjian antara penjual dan pembeli menghasilkan suatu perikatan, dan perikatan tersebut dapat berasal dari perjanjian dan/atau undang-undang, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1233 KUHPperdata yang menyatakan bahwa "Tiap-tiap perikatan dapat terbentuk baik melalui persetujuan maupun berdasarkan undang-undang." Selanjutnya, dalam Pasal 1266 KUHPperdata disebutkan bahwa "Syarat batal selalu dianggap termasuk dalam perjanjian yang melibatkan kewajiban timbal-balik, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Walaupun demikian, perjanjian tersebut tidak otomatis batal secara hukum, melainkan pembatalannya harus diajukan kepada Pengadilan."

³⁵ *Op.Cit.* Debby, hlm.64.

Artikel

Pasal 1267 KUHPerdara juga mengatur mengenai syarat batal, dengan pernyataan bahwa "Pihak yang berhadapan dengan pelanggaran perikatan dapat memilih untuk memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih mungkin dilakukan, atau mengajukan permohonan pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi atas biaya, kerugian, dan bunga." Ketentuan ini ditujukan untuk mencegah pembatalan sepihak dari perjanjian dengan alasan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Lebih lanjut, Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menegaskan bahwa "perjanjian-perjanjian tersebut tidak dapat dicabut kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau atas dasar alasan-alasan yang diatur oleh Undang-Undang sebagai cukup untuk pembatalan." Pasal ini mengindikasikan bahwa pembatalan perjanjian tidak bisa dilakukan secara sepihak, karena jika itu terjadi, perjanjian tersebut tidak akan mengikat para pihak yang membuatnya.

Perjanjian yang melibatkan *developer*, konsumen (debitur), dan pihak Bank memberikan kejelasan mengenai tindakan yang harus dijalankan oleh semua pihak yang terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR). Syarat pembatalan selalu dianggap ada dalam perjanjian timbal-balik ini. Oleh karena itu, jika ada pihak yang tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi, pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian tersebut. Pembatalan ini bisa dilakukan melalui kesepakatan antara pihak yang terlibat atau berdasarkan alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Namun, perlu diingat bahwa pembatalan perjanjian tidak otomatis berlaku, melainkan harus diajukan kepada Pengadilan. Dengan demikian, jika *developer* dan konsumen (debitur) memutuskan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) tanpa melibatkan pihak Bank, debitur masih tetap memiliki kewajiban untuk melunasi angsuran kredit pemilikan rumah (KPR) kepada PT Bank Tabungan Negara Persero, Tbk cabang Balikpapan sesuai dengan kesepakatan di awal. Dengan kata lain, pembatalan hak kepemilikan rumah tidak akan membatalkan kewajiban debitur untuk membayar angsuran kredit pemilikan rumah (KPR) kepada Bank.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Perjanjian antara penjual dan pembeli menghasilkan suatu perikatan, dan perikatan ini bersumber dari perjanjian dan undang-undang, untuk terlaksananya perjanjian antara Penjual dan Pembeli, berlandaskan pada syarat sah perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang harus dipenuhi. Perlu diingat bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan sepihak, karena pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak akan menyebabkan perjanjian tersebut tidak mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1266 KUHPerdara dan Pasal 1267 KUHPerdara mengatur dengan jelas mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal terjadi wanprestasi, pembatalan perjanjian harus diajukan kepada Pengadilan. Hal ini dilakukan agar tidak ada pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan bahwa pihak lainnya tidak memenuhi kewajibannya.

Pembatalan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan oleh debitur bersama *developer* tanpa melibatkan pihak bank yang memberikan fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) akan mengakibatkan debitur tetap harus memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit pemilikan rumah (KPR) kepada Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Balikpapan. Dengan kata lain, pembatalan hak kepemilikan rumah tidak akan membatalkan

Artikel

kewajiban debitur untuk membayar angsuran kredit pemilikan rumah (KPR) kepada PT Bank Tabungan Negara cabang Balikpapan.

B. Saran

Diharapkan agar *developer* dan debitur yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan menggunakan fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dari bank dapat menjalankan kewajiban mereka dengan memberikan prestasi dan itikad baik. Jika konsumen (debitur) merasa dirugikan karena *developer* tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi, maka konsumen dapat mengambil tindakan hukum. Konsumen yang merasa dirugikan karena tindakan *developer* yang tidak memenuhi kewajibannya dapat mengajukan gugatan melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha, atau melalui peradilan yang berada dalam lingkungan peradilan umum.

DAFTAR PUSTAKA

::: “::: SIKAPI :::” Accessed September 14, 2023.

<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47Zefriyenni>.

Aditya, Muhamad Rayza, and Alisyahbana Saleh. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Jaminan Fidusia Yang Dialihkan Oleh Debitur Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Kreditur,” 2023.

Adrian Sutedi, S. H. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, 2023.

“Arti Kata Batal - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online.” Accessed September 14, 2023. <https://kbbi.web.id/batal>.

“Direktori Putusan.” Accessed September 14, 2023.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html>.

Effendi, Prihatin. “Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Satandar Perbankan Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen,” 2015.

Artikel

Fitria, Nurul, and Raina Linda Sari. *Analisis Kebijakan Pemberian Kredit Dan Pengaruh Non Performing Loan Terhadap Loan To Deposit Ratio Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantau, Aceh Tamiang.(Periode 2007-2011)*. University of North Sumatra, 2012.

Hukumonline. "404." hukumonline.com. Accessed September 14, 2023.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/kedudukan-hukum-PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanahlt6086d9ebd6b6d>.

Isnaeni, Moch. *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia*. Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2013.

Kasmir. *Manajemen Perbankan Edisi Revisi Ke-9*. Jakarta: Rajawali Press, 2010.

Maerisa, Eka Astri, MH SH, and M. Kn. *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian*. VisiMedia, 2013.

Marzuki, Peter Mahmud. "Penelitian Hukum," 2013.

Miru, Ahmadi. "Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak." *Jakarta: Raja Grafindo Persada*, 2007.

Muhammad, Abdulkadir. "Hukum Perdata Indonesia Print-5." *Citra Aditya Bakti, Bandung*, 2014.

Patta, Andi Irmayanti. "RESPONSIBILITY OF DEVELOPERS TOWARDS CONSUMERS FOR PROMISES IN ADVERTISING BROCHURES.," n.d.

"Pengertian Wanprestasi, Akibat, Dan Cara Menyelesaikannya." Accessed September 14, 2023. <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7>.

"Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas | Kurnia Putri | Jurnal Akta." Accessed September 14, 2023. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505>.

Priyanto, Amasangsa. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan" Vol. 8, No. 1 (2019). <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/55865>.

Putri, Sesa Merindah, and Endang Pandamdari. "AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIKERJAKAN OLEH DEBITUR TANPA MEMENUHI PRESTASI DALAM PERJANJIAN (STUDI PUTUSAN NOMOR:

Artikel

571/PDT/2017/PT.BDG).” *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 1 (July 27, 2019): 26–50.
<https://doi.org/10.24912/adigama.v2i1.5274>.

Salim. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Press, 2017.

Salim, H. S. “Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Cet. 10.” *Jakarta: Sinar Grafika*, 2016.

Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Prenada Media, 2017.

“Sentosa_138949-p.Pdf.” Accessed September 14, 2023.

https://repository.unpar.ac.id/bitstream/handle/123456789/1553/Sentosa_138949-p.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Setiawan, I. Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Bumi Aksara, 2021.

S.H, Erizka Permatasari. “Asas-Asas yang Berlaku dalam Hukum Kontrak.” *hukumonline.com*. Accessed September 14, 2023. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-hukum-kontrak-lt617a88d958bb9/>.

“Sitompul - PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN PROGRAM PASCASARJANA.Pdf.” Accessed September 14, 2023.

<http://repository.umsu.ac.id/bitstream/handle/123456789/14856/TEISIS%20DEBBY%20OKTAVIA%20S%201820020013.pdf?sequence=1>.

Supriadi, S. H. *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Sinar Grafika, 2023.

Suyanto, Suyanto, and Ayu Sulistiya Ningsih. “Pembatalan Perjanjian Sepihak Menurut Pasal 1320 Ayat (1) Kuh. Perdata Tentang Kata Sepakat Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian,” 2018.

Syarifin, Pipin. “Pengantar Ilmu Hukum, Bandung: CV.” *Pustaka Setia*, 1999.

“Vol. 26 No. 2 (2015): SEPTEMBER | Jurnal Administrasi Bisnis.” Accessed September 14, 2023. <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/index.php/jab/issue/view/57>.