

**PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN
JAMINAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(ANALISIS STUDI KASUS PUTUSAN NO.1049 PDT.G/2020/PN
SBY)**

AROFI FITRADANI

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun pada praktiknya PPJB dapat dijadikan jaminan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) oleh Bank dalam transaksi antara pembeli dan developer, hal ini menimbulkan permasalahan yuridis yang terjadi pada perkara No. 1049 Pdt.G/2020/PN Sby. Penelitian ini dianalisa dengan Teori Keadilan Korektif dan Teori Kepastian Hukum. Menggunakan metode penelitian yuridis dan pendekatan peraturan perundang - undangan serta pendekatan kasus, bersifat dekriptif analitis, sumber bahan hukum digunakan adalah bahan hukum primer, skunder dan tersier. Dalam perkara tersebut, ditemukan pertimbangan hukum yang kurang tepat diantaranya, PPJB yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tidak disertakannya kuasa menjual atas PPJB yang menyebabkan tidak adanya perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada Penggugat, adanya klausa pengambil alihan kembali (buyback) dalam PPJB yang menjadi dasar subrogasi antara Tergugat I dan II merupakan perbuatan yang dilarang berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dan Pencairan KPR antara Penggugat dan Tergugat II mengabaikan prosedur pencairan KPR yang diatur dalam SEBI Indonesia No. 12/ 38 /DPNP.

Kata Kunci: PPJB, KPR, Subrogasi

**DISBURSEMENT OF HOUSE OWNERSHIP CREDIT WITH A
GUARANTEED SALE PURCHASE BINDING AGREEMENT
(CASE STUDY ANALYSIS OF DECISION NO.1049
PDT.G/2020/PN SBY)**

AROFI FITRADANI

ABSTRACT

The binding sale and purchase agreement (PPJB) basically has not resulted in the transfer of ownership of an object from the seller to the buyer. This stage is only an agreement and must be followed by a leveraging agreement, namely the signing of the Sale and Purchase Deed (AJB) before the Land Deed Making Officer (PPAT). However, in practice PPJB can be used as collateral for mortgage financing (KPR) by banks in transactions between buyers and developers. 1049 Pdt.G/2020/PN Sby. This research is analyzed by Corrective Justice Theory and Legal Certainty Theory. Using a juridical research method and a statutory and statutory approach as well as a case approach, it is analytically descriptive in nature, the sources of legal materials used are primary, secondary and tertiary legal materials. In this case, inappropriate legal considerations were found including, the PPJB which was signed by the Plaintiff and Defendant I did not include the power of attorney to sell PPJB which resulted in no legal protection and legal certainty for the Plaintiff, the existence of a buyback clause in the PPJB which became the basis of subrogation between Defendants I and II is an act that is prohibited based on the Supreme Court Jurisprudence and the KPR disbursement between the Plaintiff and Defendant II ignores the KPR disbursement procedure regulated in SEBI Indonesia No. 12/ 38 /DPNP.

Keywords: PPJB, KPR, subrogation