

## RINGKASAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang dapat dimiliki melalui perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli rumah dapat didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena berbagai alasan misalnya rumah yang akan menjadi objek jual beli masih dalam tahap pembangunan, atau terdapat syarat lain yang harus dipenuhi untuk dilakukannya jual beli rumah dan/atau tanah. Dalam perkara No. 1837 K/Pdt/2020 yang telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Konsumen A* dan *Developer B* mengadakan PPJB. PPJB tersebut belum dapat dilanjutkan menjadi AJB karena *Developer B* belum memenuhi kewajibannya memasang sambungan air PDAM. *Developer B* kemudian justru menggunakan Objek PPJB sebagai jaminan pelunasan kreditnya ke Bank Panin. Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung memiliki pertimbangan yang berbeda atas perkara tersebut sehingga penulis akan menganalisis mengenai bagaimana penerapan prinsip iktikad baik para pihak dalam PPJB, bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dan pembeban hak tanggungan atas Objek PPJB serta implikasi hukum saat *Developer B* tidak dapat melunasi kreditnya yang dijamin dengan Objek PPJB dalam perkara No. 1837 K/Pdt/2020.

Penelitian ini menggunakan tipe Yuridis Normatif, dengan sumber data berupa data sekunder yang berasal dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan teknik pengumpulan data berdasarkan studi kepustakaan.

Penerapan prinsip iktikad baik dalam PPJB tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan Mahkamah Agung, padahal prinsip tersebut sangat penting dalam pelaksanaan perjanjian. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit dan pembebanan hak tanggungan atas Objek PPJB, juga tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan Mahkamah Agung meskipun kehati-hatian merupakan prinsip yang sangat penting dalam bisnis bank. Penerapan prinsip iktikad baik *Konsumen A* dan *Developer B* dalam PPJB telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Pengadilan Tinggi Medan yang memberikan pertimbangan bahwa PPJB dilaksanakan dengan iktikad baik dan belum selesai sehingga masih berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit dan pembebanan hak tanggungan atas Objek PPJB, juga telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yaitu Bank Panin dianggap melanggar prinsip kehati-hatian karena terbukti tidak terlebih dahulu melakukan pengecekan secara fisik mengenai status Objek PPJB yang dijamin oleh *Developer B*. Implikasi hukum saat *Developer B* tidak dapat melunasi kreditnya yang dijamin dengan Objek PPJB, maka *Konsumen A* tidak dapat melaksanakan AJB atas Objek PPJB, Bank Panin tidak dapat melaksanakan Lelang eksekusi hak tanggungan, *Developer* mendapat keuntungan berlipat karena telah mendapat menerima pembayaran dari *Konsumen A* dan menerima fasilitas kredit dari Bank Panin

Kata kunci: prinsip iktikad baik perjanjian, prinsip kehati-hatian, perjanjian kredit, eksekusi hak tanggungan.

## SUMMARY

*A house is one of the basic human needs that can be owned through Sale and Purchase Agreement (SPA). A house sale and purchase agreement can be preceded by a Conditional Sale and Purchase Agreement (CSPA) for various reasons, for example, the house that will become the object of sale and purchase is still under construction, or there are other conditions that must be met for the sale and purchase of houses and / or land. In case No. 1837 K/Pdt/2020 which has been decided by the Supreme Court of the Republic of Indonesia, Consumer A and Developer B entered into a CSPA. The CSPA could not be continued into SPA because Developer B had not fulfilled its obligation to install PDAM water connection. Developer B then used the CSPA Object as collateral for its loan repayment to Bank Panin. The District Court, High Court and Supreme Court have different considerations on the case so that the author will analyse regarding the implementation of the principle of good faith of the parties in the CSPA, implementation of the prudential principle in granting credit and encumbering the CSPA Object and the legal implications when Developer B cannot pay off its credit secured by the CSPA Object in case No. 1837 K/Pdt/2020.*

*This research uses the Normative Juridical type, with data sources in the form of secondary data derived from primary, secondary and tertiary legal materials with data collection techniques based on literature studies.*

*The implementation of the principle of good faith in the CSPA was not considered by the Lubuk Pakam District Court and the Supreme Court, even though this principle is very important in the implementation of the agreement. The implementation of the principle of prudence in the credit agreement and the encumbrance of the CSPA object, was also not considered by the Lubuk Pakam District Court and the Supreme Court even though prudence is a very important principle in the bank business. The application of the principle of good faith of Consumer A and Developer B in the CSPA has been appropriately considered by the Medan High Court which gave consideration that the CSPA was executed in good faith and has not been completed so that it still applies as law to the parties. The implementation of the prudential principle in the credit agreement and the encumbrance of mortgage rights on the CSPA Object, has also been appropriately considered by the Panel of Judges of the Medan High Court, namely Bank Panin is considered to have violated the prudential principle because it is proven that it did not first physically check the status of the CSPA Object pledged by Developer B. The legal implication when Developer B cannot pay off its credit secured by the CSPA Object, then Consumer A cannot execute SPA on the CSPA Object, Bank Panin cannot carry out the execution auction of mortgage rights, the Developer gets multiple benefits because they have received payment from Consumer A and received credit facilities from Bank Panin.*

*Keywords: principle of good faith in an agreement, principle of prudence, credit agreement, execution of mortgage rights.*