

### BAB III

#### PENUTUP

##### A. KESIMPULAN

1. Pembebanan Hak Tanggungan atas toko atau kios yang dijadikan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank belum dapat dilaksanakan. Hal ini dikarenakan jual beli yang seharusnya dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli antara pihak developer dengan pembeli belum dapat dilakukan. Atas dasar Akta Jual Beli tersebut barulah dapat dikatakan bahwa kios tersebut sepenuhnya menjadi hak milik pembeli, karena yang terjadi sekarang hanyalah penyerahan secara fisik saja dan tidak secara hukum. Situasi seperti ini sangat merugikan pihak bank selaku pemberi kredit, karena apabila debitor wanprestasi bank tidak bisa langsung mengeksekusi objek jaminan tersebut, dikarenakan belum menjadi hak milik debitor secara hukum. Kemungkinan terjadinya wanprestasi debitor (pembeli toko/kios) dapat terjadi baik karena perkembangan usaha dagangnya di tempat itu tidak sesuai dengan yang diharapkan atau diperkirakan atau karena debitor tidak beritikad baik. Untuk penyelesaiannya secara hukum Bank dapat terlindungi sekurang-kurangnya oleh dua hal, pertama terlindungi oleh asas kekuatan mengikat atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli toko/kios yang secara kontraktual dijamin atas kredit yang diberikan oleh Bank sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat 2 Kitab undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena adanya

alasan- alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian kredit yang dibuat antara debitur dan bank juga sudah sesuai dengan Pasal 1 ayat (12) Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang menjelaskan bahwa Kredit diberikan berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam tersebut harus dibuat secara tertulis. Dilihat dari isinya baik Pengikatan Perjanjian Jual Beli maupun Perjanjian Kredit sudah menunjukkan adanya kedudukan yang seimbang antara para pihak yang terdapat di dalamnya, hanya saja masih ada beberapa perumusan yang kurang jelas dan tegas, salah satunya mengenai masalah jaminan perorangan.

2. Upaya hukum yang dapat dilakukan adalah bank akan mengambil alih sementara kepemilikan kios atau toko tersebut dengan dasar Perjanjian Kredit yang sudah ditandatangani sebelumnya. Pengambilalihan disini bukan pengambilalihan secara hukum, karena sertifikat hak milik atas satuan rumah susun non-hunian tersebut belum dibalik atas nama debitur. Kemudian bank akan mencari pembeli lain yang lebih mampu dan menghendaki untuk memiliki kios di pusat perdagangan tersebut. Pengalihan hak dapat dilakukan dalam bentuk perjanjian baru berupa PPJB baru yang kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli dalam waktu dekat, atau bisa juga langsung dengan penandatanganan Akta Jual Beli. Hal ini dilakukan untuk mencegah supaya tidak terulang kembali hal yang sama di kemudian hari dan bank juga tidak merasa khawatir apabila debitur

tersebut wanprestasi. Dengan demikian proses peralihan selesai dilakukan, sesuai ketentuan perundang-undangan bank kemudian melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas toko/kios tersebut sesuai dengan klausul dalam PPJB toko/kios tersebut yang menyatakan bahwa apabila pihak yang membeli Satuan Kios/toko yang sebagian dananya menggunakan fasilitas kredit dari bank, maka pada saat pelaksanaan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, dilaksanakan juga penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta dokumen lain yang diperlukan.

## **B. SARAN**

1. Untuk meminimalkan resiko macetnya pengembalian kredit maka sebaiknya selain debitor pengguna fasilitas kredit untuk membeli toko/kios diikat juga dengan pengikatan jaminan fidusia atas barang-barang dagangan yang diperjual-belikan oleh debitor sebagaimana dimungkinkan oleh ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang memperbolehkan jaminan barang dagangan untuk dialihkan (diperjual-belikan).
2. Membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-hunian yang berfungsi untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan kepemilikan dan penghuniannya. Kemudian perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola

sebagai salah satu tempat bagi para penghuni rumah susun non-hunian tersebut untuk berkomunikasi, baik untuk bertukar pendapat, menyampaikan pendapat ataupun untuk menyelesaikan masalah yang timbul yang berhubungan dengan bagian bersama, benda bersama dan Tanah bersama

