

SUBROGASI DALAM PERJANJIAN BANK DENGAN
PENGEMBANG DENGAN JAMINAN MEMBELI KEMBALI

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

SUSI WULANDARI PUJIASTUTI
0706177886



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Susi Wulandari Pujiastuti

NPM : 0706177886

Tanda Tangan :

Tanggal : Juli 2009



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Susi Wulandari Pujiastuti
NPM : 0706177886
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Subrogasi Dalam Perjanjian Bank Dengan
Pengembang Dengan Jaminan Membeli Kembali

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Aad Rusyad, S.H., M.H. ()

Penguji : Dr. Yunus Husein, S.H., M.Kn ()

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H ()

Ditetapkan di : Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Tanggal : Juli 2009

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmatnya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih pada:

1. Bapak Aad Rusyad, S.H., M.Kn., selaku pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
2. Seluruh Dosen Pengajar dan Para Staf Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
3. Almarhum Papa Yuwono yang semasa hidupnya selalu memberikan semangat dan dorongan yang tak terhingga kepada Penulis dan akan selalu menjadi penyemangat Penulis
4. Keluarga besar penulis, Mama tercinta, Mbak Henny, Mas Aziz, Mbak Iin, Mas Budi, Daffa, Sarah, Vania yang sangat mendukung penulis dalam menjalani kuliah dan penulisan tesis ini. Terima kasih yang tak terhingga untuk doa yang tak pernah putus.
5. Sahabat-sahabat penulis yang selalu ada dan siap memberikan bantuan
6. Dan semua Pihak yang tak bisa Penulis sebutkan satu demi satu, terimakasih atas dukungannya

Depok, 13 Juli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Susi Wulandari Pujiastuti
NPM : 0706177886
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Janis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Subrogasi Dalam Perjanjian Bank Dengan Pengembang Dengan Jaminan Membeli Kembali

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Depok
Pada tanggal: Juli 2009

Yang menyatakan

(Susi Wulandari)

ABSTRAK

Nama : Susi Wulandari Pujiastuti
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Subrogasi Dalam Perjanjian Bank Dengan Pengembang Dengan Jaminan Membeli Kembali

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab hukum Bank sebagai Kreditur dalam pelaksanaan subrogasi oleh Pengembang selaku Penanggung dan bagaimana pengaturannya dalam perundang-undangan di Indonesia serta mengetahui pelaksanaan subrogasi dalam praktek terkait dengan kasus antara PT X (sebagai Pengembang) dan Tuan Y (sebagai Pembeli/Debitur).

Metode penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan asas hukum yang berkaitan dengan permasalahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam kasus antara PT X dan Tuan Y pelaksanaan subrogasi tidak diberitahukan kepada pihak Debitur (Tuan Y). Ketentuan dalam Pasal 1401 KUH Perdata tidak menyatakan secara tegas bahwa subrogasi wajib diberitahukan kepada Debitur. Jadi penerapan hukum PT X (selaku Pengembang) dalam pelaksanaan subrogasi dapat dibenarkan.

Kata kunci:
Perjanjian Kredit, Perjanjian Kerjasama, Subrogasi

ABSTRACT

Name : Susi Wulandari Pujiastuti
Study Program: Notary
Title : Subrogation in Relation to Agreement Between Bank and Developer with Buy Back Guarantee

This research is aimed to find out about the law responsibility of bank particularly as its function as a creditor in subrogation execution by Developer as the guarantor and how it is arranged in the regulations applied in Indonesia as well as to find out about the execution of subrogation related to the case between PT X (as Developer) and Mr. Y (as Buyer/Debtor).

The research method used in this thesis is normative jurisdiction which is aimed to find the law principles which are related to the case discussed.

The result of the analysis shows that in the case between PT X and Mr. Y the execution of subrogation is not mentioned to the Debtor (Mr. Y). The stipulation in section 1401 KUH Civil Law does not firmly mention that subrogation must be announced to the Debtor. So the law applied by PT X (as Developer) in the execution of subrogation can be justified.

Key words:

Credit Agreement, Memorandum of Understanding, Subrogation

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	viii
BAB I. PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Pokok Permasalahan.....	8
3. Metode Penelitian	8
4. Sistematika Penulisan	10
BAB II. PEMBAHASAN	
I. Tinjauan Umum Tentang Pemberian Kredit Pemilikan Rumah.....	11
1. Pengertian Kredit	11
2. Jenis-jenis Kredit	12
3. Fungsi Kredit	13
4. Pemberian Kredit Yang sehat Berdasarkan Pedoman Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perbankan Bank	14
II. Hubungan Hukum Antara Pengembang, Pembeli/Debitur dan Bank ...	18
1. Jual Beli timbul sebagai Hubungan Hukum antara Pengembang dengan Konsumen.....	20
2. Perjanjian Kerjasama Dengan Jaminan Membeli Kembali Antara Pengembang dengan Bank	28
3. Perjanjian Kredit antara Bank dengan Konsumen/Debitur.....	31
III. Hak Subrogasi dan Pelaksanaannya Dalam Praktek Pemberian Kredit Pemilikan Rumah.....	42
1. Latar Belakang Timbulnya Subrogasi.....	42
2. Pengertian Subrogasi	44
3. Subrogasi Secara Umum.....	45
4. Akibat Hukum Subrogasi.....	50
IV. Analisa dan Penerapan Hukum Kasus Antara PT X (selaku Pengembang) Melawan Tuan Y (selaku Konsumen/Debitur)	51
1. Kasus Posisi	51
2. Analisa Penerapan Hukumnya	57
BAB III. PENUTUP	
I. Kesimpulan	61
II. Saran.....	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN