

BAB III

PENUTUP

I. KESIMPULAN

1. Pemahaman yang setengah setengah potensial akan menimbulkan perdebatan yang tidak mendasar. Maka untuk menghindari hal tersebut para pihak diharapkan sadar sepenuhnya atas hak dan kewajiban yang disandangnya. Dalam suatu perjanjian para pihak harus benar benar paham apa yang diperjanjikan, karena setelah penandatanganan atas perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dalam arti kata bahwa segala isi dan konsekuensi yang termaktub dalam perjanjian tersebut para pihak harus tunduk dan menjalani dengan penuh tanggung jawab.

Dan ketika kredit Debitur macet dan Pihak Bank menuntut Buy Back Guarantee dari Pihak Pengembang. Dengan ditandatanganinya Akta Subrogasi antara Bank dengan Pengembang maka terjadi peralihan Kreditur dan Bank berkewajiban untuk menyerahkan seluruh hak nya atas obyek Jaminan dan menyerahkan seluruh Dokumen Jaminan yang terkait dengan obyek Jaminan tersebut

2. Dalam kasus antara PT. X dan Tuan Y disini Pihak PT Bank Z sebagai Pemberi Kredit Pemilikan Rumah kepada Pihak Pembeli/Debitur telah melaksanakan fungsinya. Sebagai Pemberi Fasilitas Kredit maka antara Bank dengan Pihak Pembeli/Debitur telah terjadi hubungan hukum berupa Kredit pinjam meminjam, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1754 Kitab Undang undang Hukum Perdata :

”Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang

belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

untuk menjembatani hubungan hukum pinjam meminjam tersebut dibuatlah suatu Perjanjian Kredit/Pengakuan Hutang secara Notariil yang mengatur semua hak dan kewajiban antara Pembeli/debitur dengan Bank. Perjanjian Kredit/Pengakuan Hutang tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak bilamana para pihak telah sepakat mengenai materi Perjanjian tersebut dengan membubuhkan tanda tangan sebagai tanda persetujuannya sehingga setiap ketentuan dalam Perjanjian Kredit/Pengakuan Hutang tersebut harus dijalankan dengan sebaik-baiknya. Dan ketika Pihak Pembeli/Debitur tidak dapat memenuhi prestasinya seperti yang tercantum dalam Perjanjian Kredit/Pengakuan Hutang tersebut maka sesuai Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Bank dengan Pihak Pengembang, dalam kasus ini adalah Perjanjian Kersama Dengan Jaminan Membeli Kembali nomor 162, tanggal 16 oktober 1996 pasal 3 ayat 5 dan ayat 7 maka Pihak Pengembang diwajibkan untuk melakukan pelunasan sejumlah uang yang terhutang berikud bunga dan denda yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit/Pengakuan Hutang. Sehingga dalam Akta Subrogasi No 6 tanggal 3 Oktober 2000 yang dibuat dihadapan Notaris E,Sarjana Hukum Notaris di Bekasi Pihak Bank berkewajiban untuk mengalihkan semua hak dan kewajibannya atas obyek jaminan tersebut kepada Pihak Pengembang berdasarkan Subrogasi tersebut, sehingga Pihak Pengembang mempunyai hak secara hukum untuk menggantikan posisi Bank sebagai Kreditur dengan melaksanakan semua kewenangan sebagai Kreditur yang diperkenankan oleh Undang-undang atas obyek jaminan tersebut. Dan karena subrogasi tersebut tanpa diketahui oeh Pihak Pembeli/debitur maka menimbulkan ketidak sepahaman antara Pihak Pembeli/debitur dengan Pihak Pengembang terkait pelaksanaan hak hak menagih Pihak Pengembang atas hutang Pihak Pembeli/debitur. Namun menurut teori bahwa pelaksanaan subrogasi diperkenankan tanpa harus memberitahukan kepada Pihak Pembeli/Debitur dan dalam Kitab Undang undang Hukum Perdata pun tidak dinyatakan secara tegas bahwa Subrogasi harus dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Pembeli/Debitur

sehingga hak itu dapat dianalogikan bahwa penerapan hukum Pihak Pengembang dalam pelaksanaan Subrogasi sudah benar. Namun menurut penulis berangkat dari pengalaman seperti ini maka alangkah lebih baik pelaksanaan subrogasi tersebut diberitahukan kepada Pihak Pembeli/debitur sehingga mereka pun dapat memahami kedudukan Pihak Pengembang pasca adanya Subrogasi tersebut.

2. SARAN

1. Para Pengembang diharapkan dalam transaksi jual beli dengan Pihak Pembeli memberikan penjelasan dan keterangan yang benar-benar jelas dan tanpa ada yang ditutup tutupi dan informasi yang diberikan tersebut agar direalisasikan, jadi bukan hanya janji semata yang akan menimbulkan kekecewaan para Pembeli. Dan selama ini banyak Para Pengembang hanya mengedepankan keuntungan untuk kepentingan pribadi tanpa memperhatikan aspek hukum. Diharapkan aspek hukum menjadi suatu kesadaran bersama.
2. Bagi Pihak Bank diharapkan melakukan analisa terhadap Calon debitur dengan seteliti mungkin. Jangan karena hanya mengejar target maka analisa dilakukan dengan sembarangan. Perlu diperhatikan dan diraktekkan faktor 5C dalam pemberian kreditnya, sehingga hal tersebut dapat memitigasi resiko terjadinya kredit macet yang akan merugikan bagi Bank sendiri. Faktor 5 C tersebut adalah :
 - *Character*
 - *Capaity*
 - *Capital*
 - *Collateral*
 - *condition of economy*
3. Bagi Para Pembeli/Debitur dalam membeli unit rumah dari Pengembang diharapkan sangat berhati-hati. Harus memperhatikan banyak aspek seperti eksistensi Pengembang itu sendiri, karena saat ini banyak para Pengembang yang hanya mengobral janji tapi ternyata Pengembang tersebut tidak establish. Dan apabila disodorkan perjanjian harap dibaca dengan cermat dan benar-benar dipahami materi yang terkandung dalam Perjanjian tersebut, dan apabila

ada yang tidak dimengerti hal itu harus ditanyakan. Karena Pihak Pembeli/debitur hanya menanyakan tentang masalah harga rumah, fasilitas perumahan yang diberikan, tingkat suku bunga yang diberikan, namun hal-hal diluar itu yang juga sangat krusial kurang diperhatikan oleh Para Pembeli/debitur, seperti apa yang menjadi hak dan kewajiban Pembeli/Debitur, apa yang harus dilakukan oleh Pembeli/debitur atas Perjanjian tersebut dan ketidak mengertian Para Pembeli/Debitur ini dapat menjadi pemicu terjadinya konflik suatu saat nanti. Dengan menyadari tanggung jawab masing-masing diharapkan segala perselisihan yang mungkin akan terjadi dapat dihindarkan sehingga hubungan simbiosis mutualisma antara Pihak Pengembang, Pembeli/debitur dan bank dapat terjalin.



