

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Hasil penelitian atas Pencairan KPR Dengan Jaminan PPJB yang diangkat dari gugatan pembatalan subrogasi dalam studi kasus Putusan 1049 Pdt.G/2020/PN Sby dan diperkuat pada Putusan No. 578 K/Pdt/2022 dapat disimpulkan sebagai berikut:

5.1.1 Kesimpulan atas pertimbangan – pertimbangan hukum majelis hakim dalam menganalisa perkara dengan pendekatan norma hukum yang berlaku di Indonesia

Menurut penulis majelis hakim gagal dalam menerapkan hukum dengan benar, karena mengabaikan legalitas perbuatan hukum antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, diantaranya:

- a. PPJB yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tidak sah karena tidak mengikuti norma hukum yang berlaku dengan tidak disertakannya kuasa menjual atas PPJB tersebut sehingga tidak adanya perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada Penggugat sebagai pembeli akta kuasa jual berfungsi untuk pembuatan akta jual beli apabila syarat-syarat untuk dapat dilakukan pembuatan akta jual beli telah terpenuhi.¹¹⁵
- b. Tergugat I lalai melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat karena tidak terlaksananya AJB dibuat di hadapan PPAT setempat. sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 Ayat (1) UUPA J.o UU Pendaftaran Tanah. Berakibat tidak ada peralihan hak milik antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga objek sengketa secara hukum masih milik Tergugat I. Dengan demikian PPJB tersebut dapat dilakukan pembatalannya ke Pengadilan.

¹¹⁵ Clara Vania, *Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris*, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Jurnal Hukum Adigama, hlm. 19

- c. Pembelian atas objek sengketa oleh Penggugat sebagian melalui dana pencairan KPR oleh Tergugat II. Dimana proses pencairannya Tergugat II mengabaikan prosedur pencairan KPR yang diatur dalam SEBI No. 12/ 38 /DPNP yang pada pokoknya mensyaratkan pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan. Hal ini tidak dilakukan Tergugat II. Sehingga perjanjian KPR antara Penggugat dan Tergugat II dapat dibatalkan atau dapat diajukan pembatalannya karena perjanjian tersebut mengabaikan prinsip – prinsip ke hati – hatian (prudent banking principle) yang telah diatur oleh norma hukum yang berlaku.
- d. Dasar hukum Tergugat I melakukan subrogasi karena terdapat klausa subrogasi Pasal 4 ayat 20 huruf d PPJB dengan cara pengambil alihan kembali (buyback). Klausa tersebut adalah klausa yang dilarang oleh Undang – undang karena UUPA dilandaskan pada hukum adat. Dimana Penjualan tanah adalah perpindahan tanah untuk selama-lamanya (jual lepas) dengan menerima sejumlah uang (uang pembelian), yang dibayar dengan tunai.¹¹⁶ Ditegaskan kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan MA RI No. 78 PK/Pdt/1984 jo. Putusan MA RI No. 2650 K/Sip/1982 jo. Putusan No. 86/1981/Pdt., dan Putusan MA RI No. 381 K/PDT/1986 dan Yurisprudensi MA RI No. 3597 K/PDT/1985.¹¹⁷ Sehingga seharusnya gugatan pembatalan subrogasi dikabulkan oleh majelis hakim.

5.1.2 Kesimpulan atas Legalitas Pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

¹¹⁶ Van Dijk. R, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm. 80.

¹¹⁷ Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Indonesia Prime, Makassar, hlm. 283-284

PPJB atas tanah bukan merupakan suatu yang dapat dibebankan hak tanggungan dimana berdasarkan SEBI No. 12/ 38 /DPNP mensyaratkan suatu jaminan yang dibebani hak tanggungan, berpacu pada UUPA Jo. UURS diuraikan pada pasal 4 Jo. Pasal 21 UUHT bahwa hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan diantaranya, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang terpapar diatas, maka penulis memberikan beberapa saran diantaranya:

- a. Hendaknya Majelis hakim dalam membuat pertimbangan hukum suatu perkara melakukan analisa secara mendalam khususnya hubungan hukum para pihak dan sah atau tidaknya perbuatan yang mendasari hubungan hukum tersebut sehingga hakim dapat menerapkan peraturan hukum yang tepat berdasarkan kebenaran formil yang tidak bertentangan dengan undang - undang.
- b. Hendaknya pemerintah membuat aturan dan pengawasan yang tegas tentang Perusahaan Pembangunan Perumahan atau Developer dalam menjalankan kegiatan usahanya untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli terhadap rumah yang dibelinya serta memperketat pengawasan dan memberikan sanksi yang tegas terhadap lembaga perbankan dalam aktivitas penyaluran kredit agar penyaluran kredit yang tidak sesuai prosedur hukum tidak terulang di masa yang akan. Dengan pengawasan dan sanksi yang tegas akan menghasilkan tingkat kepercayaan tinggi dari masyarakat terhadap lembaga perbankan Sejalan dengan fungsi utama perbankan Indonesia yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.