

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian terhadap keabsahan pengakhiran perjanjian pengikatan jual beli akibat wanprestasi debitur, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bentuk pertanggungjawaban hukum para pihak (developer, bank, debitur) dalam hal debitur wanprestasi pada transaksi jual beli rumah dengan skema PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) adalah bahwa secara hukum positif, penyelesaian wanprestasi hanya dapat dilakukan melalui mekanisme gugatan sesuai Pasal 1243 KUHPerdata, bukan dengan rekayasa klausul subrogasi. Teori perikatan menegaskan bahwa subrogasi, novasi, dan cessie hanya dapat lahir setelah terjadi wanprestasi atau pemenuhan hutang tertentu, sehingga tidak dapat dijadikan syarat pendahuluan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Dengan demikian, tanggung jawab bank tetap mengacu pada prinsip kehati-hatian, developer wajib memenuhi kewajiban menjamin subrogasi sesuai kesepakatan bisnis, dan debitur tetap bertanggung jawab penuh atas wanprestasi. Dengan demikian suatu perjanjian timbal balik seperti yang ada di Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak otomatis batal meskipun ada wanprestasi, pembatalan atau pengakhiran perjanjian harus melalui pengadilan kecuali ada kesepakatan damai antara para pihak
2. Keabsahan pengakhiran PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) oleh developer dengan menerapkan akta subrogasi pada dasarnya tidak memiliki

pengaturan yang tegas dalam peraturan perundang-undangan. Praktik di lapangan yang menempatkan developer sebagai pihak yang otomatis menggantikan posisi bank melalui akta subrogasi lebih merupakan konstruksi bisnis semata. Hal ini menimbulkan kontradiksi antara teori dan praktik, sebab teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori keabsahan berkontrak menegaskan bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) dan asas pacta sunt servanda. Dengan demikian, praktik pengakhiran PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) melalui klausul subrogasi belum benar secara hukum, karena teori hukum seharusnya menjadi pedoman praktik, bukan praktik yang membentuk teori. Oleh karena itu, agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang bagi bank, developer, dan debitur, maka klausul subrogasi dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) seharusnya diatur secara jelas dalam regulasi, bukan sekadar dibuat oleh para pihak.

4.2 Saran

Berdasarkan penelitian terhadap keabsahan pengakhiran perjanjian pengikatan jual beli akibat wanprestasi debitur, dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Kepada Bank, Developer, dan Notaris, sebaiknya dalam menyusun perjanjian PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tetap berpedoman pada ketentuan hukum perikatan sebagaimana diatur dalam KUHPerdara,

khususnya Pasal 1320, 1243, dan 1267, dengan mengutamakan mekanisme gugatan sebagai jalan penyelesaian wanprestasi. Subrogasi, novasi, maupun cessie seharusnya hanya dilakukan setelah peristiwa wanprestasi benar-benar terjadi, bukan dibuat sebagai klausul pendahuluan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Dengan demikian, praktik bisnis tetap berjalan tanpa mengabaikan asas kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak.

2. Kepada Pemerintah dan Pembentuk Undang-undang, perlu adanya pengaturan yang lebih jelas mengenai kedudukan klausul subrogasi dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) atau skema menjamin subrogasi pada perjanjian KPR. Hal ini penting agar tidak terjadi kontradiksi antara teori dan praktik, serta untuk memastikan bahwa teori hukum (kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keabsahan berkontrak) benar-benar menjadi pedoman dalam praktik. Dengan adanya regulasi yang tegas, diharapkan kepastian hukum dan perlindungan terhadap bank, developer, maupun debitur dapat tercapai secara adil.