

**KEDUDUKAN AKTA NOTARIS/PPAT DALAM PERALIHAN HUTANG
OLEH DEBITUR PEMBERI HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT
HUKUMNYA**



SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk
menempuh ujian Sarjana Hukum**

Oleh

Ayu Puspita

NIM : 502010392

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
2014**

PERSETUJUNAN DAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : KEDUDUKAN AKTA NOTARIS/PPAT DALAM PERALIHAN HUTANG OLEH DEBITUR PEMBERI HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA



Nama : AYU PUSPITA
Nim : 502010392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

PEMBIMBING :

Hj. Alriza Gusti, SH., M. Hum

Palembang, April 2014

Penguji

Ketua : H. Abdul Hamid Usman, SH., M. Hum

Anggota : 1. Hendri S, SH., M. Hum

2. H. Aman Sehat, SH., MH

**DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



Dr. SRI SUATMIATI, SH., M. Hum

MOTTO :

- ❖ *"Maka nikmat Tuhan kamu yang manakah yang kamu dustakan?" (QS. Ar-Rahman [55])*
- ❖ *"Sebaik-baiknya manusia adalah yang bermanfaat bagi orang lain" (HR. Ahmad, Thabrani, Daruqutni)*

Terucap syukurku kepadaMu

Ya Allah.....

Skripsi kupersembahkan kepada:

Orang tuaku, terkhusus Ibunda tercinta

Saudara-saudaraku

Sahabat-sahabatku

Almamaterku

Judul Skripsi: KEDUDUKAN AKTA NOTARIS/PPAT DALAM PERALIHAN HUTANG OLEH DEBITUR PEMBERI HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA

Penulis,

Ayu puspita

Pembimbing,

Hj. Alriza Gusti, SH., M.Hum

ABSTRAK

Adapun yang menjadi permasalahan di dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan akta notaris/PPAT dalam peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan ?
2. Bagaimana akibat hukum dalam peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan?

Selaras dengan tujuan penelitian ini yang menelusuri prinsip-prinsip hukum terutama yang berkaitan dengan Kedudukan Akta Notaris/PPAT dalam Peralihan Hutang oleh Debitur Pemberi Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya, apabila Peralihan Hutang Oleh Debitur Pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan cara peralihan delegasi, maka jenis penelitian tergolong penelitian hukum *Yuridis Empiris* yang bersifat *deskriptif* yang dimaksudkan dengan melihat penyelesaian permasalahan dari sudut perundang-undangan yang berlaku dan kemudian meneliti kenyataan sesungguhnya yang terjadi di lapangan.

Teknik pengumpulan data sesuai dengan fokus utama penelitian yaitu yuridis empiris, maka data-data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder yang di titik beratkan pada data lapangan yaitu wawancara dengan notaris dan selanjutnya dianalisis dengan data kepustakaan untuk mendapatkan kesimpulan.

Berdasarkan pada pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Kedudukann akta notaris/PPAT dalam peralihan hutang dengan cara akta delegasi, hak tanggungan yang di bebaskan sebagai jamiinan hutang diperjanjikan dalam suatu akta jual beli dan akta pembaharuan hutang dengan penggantian debitur, serta surat kuasa pengambilan sertifikat yang digunakan debitur baru untuk meneruskan hutang dan kewajiban-kewajiban dan tanggung jawab yang sebelumnya dimiliki oleh debitur lama, namun akta tersebut berkedudukan sebagai akta di bawah tangan.
2. Akibat hukum dalam peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan dengan cara akta delegasi adalah bahwa pihak bank belum menganggap terjadi namun mengikat para pihak yaitu debitur baru dan debitur lama. Apabila debitur baru mengalami masalah dalam pelunasan hutangnya maka bank kembali lagi kepada perjanjian awal yaitu pihak debitur lama masih terikat untuk menjamin pelunasan utang.

1. Bapak DR. H. M. Idris, SE., M.Si., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya;
2. Ibu DR. Sri Suatmiati, SH., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta stafnya;
3. Bapak/ibu Wakil Dekan I, II, III, dan IV ,Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
5. Ibu Hj. Alriza Gusti, SH., M.Hum, selaku pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktu dan memberikan bimbingan serta pengarahan hingga selesainya skripsi ini;
6. Bapak Muhammad Yahya Selma, SH., MH., selaku Pembimbing Akademik selama di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
7. Seluruh Bapak dan ibu Dosen beserta Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Orang Tuaku yang telah mendoakan dengan tulus dan ikhlas serta mencurahkan kasih sayang .
9. Kakak dan adikku (Adrio dan Anugrah) yang mengajarku arti bersabar.
10. Sahabat-sahabat karibku tersayang (Tri, Ira, Martha, Lisa, Tya dan Faby) yang memberikan masukan dan semangat.

11. Teman-teman seperjuangan KKN angkatan VI posko 388 dan keluarga baruku di Desa Guci yang telah memberikan pelajaran dan pengalaman hidup yang tak terlupakan.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan. Semua itu disebabkan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Palembang, April 2014

Penulis,

Ayu Puspita

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Ruang Lingkup Penelitian	8
F. Metode Penelitian Hukum	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	11
1. Pengertian Hak Tanggungan	11

2. Asas-Asas Hak Tanggungan	12
3. Subjek Hak Tanggungan	13
4. Objek Hak Tanggungan	14
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit	17
1. Pengertian Kredit	17
2. Unsur Dalam Kredit	18
3. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit	19
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	20
1. Pengertian Perjanjian Kredit	20
2. Syarat Sah Perjanjian Kredit	21
3. Pihak Dalam Perjanjian Kredit	23
D. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Debitur	23
1. Pengertian Peralihan Debitur	23
2. Subjek Dalam Peralihan Debitur	25
3. Syarat-Syarat Dalam Peralihan Debitur	33
4. Akta Dalam Peralihan Debitur	34

BAB III PEMBAHASAN

A. Kedudukan Akta Notaris Dalam Peralihan Hutang Oleh Debitur Pemberi Hak Tanggungan	40
B. Akibat Hukum Dalam Peralihan Hutang Oleh Debitur Pemberi Hak Tanggungan	46

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 51

B. Saran 51

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka mewujudkan peningkatan pelaksanaan pembangunan nasional yang berkesinambungan, adil dan makmur berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, maka pemerintah harus melakukan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional yang memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan. Sebagaimana diatur dalam pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945, Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi.

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam menyasikan dan menyeimbangkan unsur-unsur ini adalah lembaga keuangan bank. Lembaga keuangan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Peran strategis perbankan dalam menyasikan dan menyeimbangkan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, yaitu dengan pemberian pinjaman dana kepada masyarakat melalui kredit.

Menurut Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan pengertian kredit di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa pemberian kredit harus didasarkan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak peminjam yaitu melalui perjanjian. Sehingga dikenal dengan perjanjian kredit.

Di dalam pelaksanaan pemberian kredit itu, tentunya pihak pemberi kredit (bank/kreditur) menetapkan persyaratan-persyaratan kepada peminjam (nasabah/ debitur). Persyaratan itu antara lain adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur dan harus dituangkan dalam model perjanjian kredit yang telah ditentukan oleh bank. Perjanjian kredit yang dituangkan dalam formulir-formulir yang disediakan oleh bank lazimnya disebut dengan kontrak standart.

Di bidang perkreditan, hukum harus mampu memelihara dan memperlancar proses hubungan yang terjadi antara warga masyarakat disatu pihak dengan bank di lain pihak. Telah diketahui bahwa usaha pokok dari kegiatan perbankan ialah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

Bank dalam pemberian kredit kepada nasabah mempunyai suatu resiko yang besar. Salah satu penyebab resiko tersebut adalah jika pinjaman yang diberikan oleh bank kepada nasabah tidak dilunasi pembayaran oleh nasabah yang bersangkutan. Hal ini akan menimbulkan kerugian bagi pihak bank.

Dalam praktek, salah satu prinsip kehati-hatian yang diterapkan bank konvensional dalam memberikan fasilitas kredit, yaitu meminta kepada nasabah atau debitur untuk menyerahkan suatu jaminan. Jaminan tersebut diberikan oleh nasabah berdasarkan persyaratan-persyaratan yang telah disepakati antara pihak bank selaku kreditur dan nasabah peminjam selaku debitur sebelumnya. Jaminan menjadi sangat penting bagi pihak bank karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Resiko yang dapat merugikan pihak bank jika kredit yang dipinjamkan bermasalah. Sehingga untuk mengurangi resiko, diperlukanlah jaminan dalam pemberian kredit tersebut. Jaminan akan digunakan oleh pihak bank untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila suatu saat debitur ingkar janji atau wanprestasi.

Pada dasarnya, jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan (materil) dan jaminan perorangan (inmateril). Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya, misalnya borg. Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Dengan kata lain, jaminan kebendaan

mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan¹. Salah satu jaminan kebendaan ini adalah Hak Tanggungan.

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*, yang selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok Hak Tanggungan adalah perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit hapus maka jaminan Hak Tanggungan juga hapus.

Kemampuan bank dalam mengelola risiko kredit secara aman, efektif, merupakan fondasi tempat kegiatan operasi bisnis perbankan bertumpu. Kredit yang bermasalah sering terjadi dalam kegiatan perkreditan bank, karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia sebagai pengawas perbankan di Indonesia. Banyak cara yang dilakukan oleh suatu bank untuk menyelesaikan suatu kredit yang sudah digolongkan sebagai kredit bermasalah.

Dengan adanya jaminan hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta

¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 23.

Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Alih debitor merupakan salah satu cara yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah. Dalam proses alih debitor, debitor lama yang kreditnya bermasalah, maka digantikan dengan debitor baru. Debitor lama, dalam hal ini sebagai pihak berhutang, atas inisiatif debitor sendiri atau inisiatif dari krediturnya dapat mengalihkan hutang debitor lama kepada pihak lain sebagai debitor baru. Terjadi pergantian debitor lama kepada debitor baru tersebut, berarti membebaskan debitor lama dari kewajibannya membayar hutangnya pada kreditor.

Proses alih debitor menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang diambil oleh debitor baru bukan hanya hutangnya tetapi hutang dan seluruh jaminan milik debitor lama yang dijamin pada Bank, yaitu berupa tanah berikut rumah milik debitor lama, yang sebelumnya telah diperjanjikan terlebih dahulu antara debitor lama dengan kreditor. Dalam proses alih debitor, ada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh debitor lama, debitor baru dan pihak bank. Selain syarat-syarat

yang berhubungan dengan diri debitur itu sendiri, juga ada beberapa akta notaris yang dibuat berkaitan dengan proses alih debitur ini.

Pelaksanaan alih debitur pada hakekatnya membuat perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama, dimana perjanjian yang mengikutinya seperti hak tanggungan, gadai dan hak istimewa lainnya tidak ikut beralih kepada perjanjian baru, kecuali diperjanjikan secara tegas dalam perjanjian alih debitur. Namun, dalam prakteknya proses alih debitur, untuk debitur baru tidak dibuat perjanjian kredit yang baru untuk menggantikan perjanjian kredit lama, akan tetapi debitur baru meneruskan perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya antara debitur lama dengan pihak bank.

Proses alih debitur, tidak dibuat perjanjian baru tetapi tetap di benarkan secara hukum. Dengan alasan dalam proses alih debitur, antara debitur baru dengan debitur lama dan pihak bank, menandatangani akta pembaharuan hutang dengan penggantian debitur. Akta tersebut merupakan dasar dari pelaksanaan alih debitur. Untuk terjadinya peralihan hutang dan semua kewajiban dari debitur lama ke debitur baru.

Pelaksanaan peralihan kredit hak tanggungan tidak terlepas dari peran Notaris. Kegiatan antara debitur baru dengan debitur lama dan pihak bank yang melakukan peralihan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka. Dari pandangan perbankan, akta Notaris/PPAT merupakan alat bukti yang kuat dan menjadi perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian peralihan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Berdasarkan latar belakang di atas,

menarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **KEDUDUKAN AKTA NOTARIS/PPAT DALAM PERALIHAN HUTANG OLEH DEBITUR PEMBERI HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA**

B. Permasalahan

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini :

1. Bagaimana kedudukan akta notaris/PPAT dalam peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan ?
2. Bagaimana akibat hukum dalam peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kejelasan tentang :

1. Kedudukan akta notaris/PPAT dalam peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan.
2. Akibat hukum dalam peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Di dalam penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat untuk :

1. Manfaat Teoritis

- a. Dapat memberikan sumbangan dan masukan pemikiran di bidang ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata;
- b. Sebagai bahan masukan dan referensi bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan masukan bagi pemerintah untuk menjamin kepastian hukum mengenai proses peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan.
- b. Memberikan gambaran kepada masyarakat mengenai proses peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup Penelitian ini dititik beratkan pada Hukum Perdata khususnya kedudukan akta peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan yang dibuat oleh notaris/PPAT, tanpa menutup kemungkinan menyinggung hal lain yang bersangkutan dengan permasalahan dalam skripsi yang penulis bahas.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yang bersifat deskriptif bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian lapangan) dan data sekunder. Penelitian dengan metode pendekatan empiris dimaksudkan dengan melihat

penyelesaian permasalahan dari sudut perundang-undangan yang berlaku dan kemudian meneliti kenyataan sesungguhnya yang terjadi di lapangan.

2. Sumber dan Jenis Data

Sesuai dengan fokus utama penelitian yaitu yuridis empiris, maka data-data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Merupakan data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan tanya jawab secara mendalam terhadap pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dengan cara menganalisis bahan kepustakaan atau literatur dan dokumentasi yang berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Data sekunder diperoleh dengan menggunakan bahan-bahan hukum, yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer: yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian.
- 2) Bahan hukum sekunder: yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, yaitu hasil karya ilmiah para sarjana.

- 3) Bahan hukum tersier: yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder antara lain berupa data-data di internet, artikel koran dan majalah.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Metode Penelitian Kepustakaan

Data kepastakaan yang diperoleh melalui penelitian kepastakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.

b. Metode Penelitian Lapangan

Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui infirmasi dan pendapat-pendapat dari responden.

4. Metode Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder untuk mendapatkan kesimpulan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarin berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.” Beranjak dari definisi diatas, dapat di tarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut :

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetepi dapat pula dibebankan berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

2. Asas-Asas Hak Tanggungan

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) undang-undang no 4 tahun 1996)
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) undang-undang no 4 tahun 1996)
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) undang-undang nomor 4 tahun 1996);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) undang-undang nomor 4 tahun 1996)
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) undang-undang nomor 4 tahun 1996). Dengan syarat diperjanjikan secara tegas
- f. Sifat perjanjian adalah tambahan (accessoir) (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Mengikuti objek dan tangan siapa pun objek itu berada (pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- l. Wajib didaftarkan (pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- m. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- n. Tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan apabila cedar janji.

3. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam pasal 8 sampai pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal tersebut ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan. dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan merupakan perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemengan

hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang bepiutang.

4. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai yaitu, dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang, termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas, mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum dan memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan , tidak hanya mengatur mengenai hak-hak atas tanahnya saja seperti yang di atur dalam KUH Perdata, namun telah ditambah dan dilengkapi dengan hak-hak lainnya yang meliputi benda-benda yang melekat dengan tanah, seperti bangunan, tanaman dan segala sesuatu diatas tanah. Dalam pasal 4 sampai 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah di tunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin denga hak tanggungan, yaitu :

a. Hak milik

Menurut Pasal 570 KUH Perdata, hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan tidak mengganggu hak orang lain. Sedangkan menurut pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengikat ketentuan yang tercantum dalam pasal 6 UUPA.

Terdapat beberapa perbedaan dalam pengertian hak milik menurut KUH Perdata dan UUPA, dalam KUH perdata pengertian hak milik dalam arti luas. Karena benda yang dapat menjadi objek hak milik, tidak hanya benda tidak bergerak, tetapi juga benda bergerak.² Sedangkan pengertian hak milik menurut UUPA hanya mengenai benda tidak bergerak, khususnya atas tanah.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Pengertian hak guna usaha menurut Pasal 720 KUH Perdata yaitu "Hak guna usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban untuk membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik

² *Ibid*, hlm. 106.

berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan. Menurut Pasal 18 UU Nomor 5 Tahun 1960 Hak guna usaha adalah “Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tersebut dalam pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.

c. Hak Guna Bangunan (HGU)

Pengertian hak guna bangunan di atur dalam Pasal 19 UUPA, Hak Guna Bangunan merupakan “ Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Bangunan yang dapat dibebani hak tanggungan bersamaan dengan tanahnya adalah meliputi bangunan yang berada di atas maupun dibawah permukaan tanah misalnya *basement* yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.³

d. Hak Pakai

Pengertian hak pakai diatur dalam Pasal 41 UUPA. Hak pakai merupakan “ hak untuk menggunakan dan atau memunut hasil daritanah yang dikuasai langsung oleh negara tau tanah hak milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalm keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa

³ Bahsan, *hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*, raja grafindo persada, Jakarta, 2010, hlm. 28

atau perjanjian pengelolaan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan dalam undang-undang.

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin *creditus* dari kata *credere* yang berarti kepercayaan (truth atau faith). Dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama akan memenuhi segala sesuatu yang telah di janjikan. Dalam masyarakat umum istilah kredit sudah tidak asing lagi dan bahkan dapat dikatakan populer (dan merakyat), sehingga dalam bahasa sehari-hari sudah dicampurbaurkan begitu saja dengan istilah utang.⁴

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam ketentuannya menetapkan adanya bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Kedua jenis bank tersebut melakukan kegiatan usaha yang bersifat komersial, mencari keuntungan, antara lain dengan melakukan kegiatan usaha berupa pemberian kredit.⁵

Pengertian kredit pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di

⁴Djoni S. Gozali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, Hlm. 263-264

⁵Bahsan, *Op.Cit.*, hlm. 74.

persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

2. Unsur-unsur dalam kredit

Pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kreditur (bank) terhadap debitur penerima pinjaman. Adanya kepercayaan tersebut karena kreditur yakin debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah di setujui oleh kedua belah pihak. Apabila di telusuri lebih lanjut, maka dapat ditemukan unsur-unsur yang terkandung dalam makna kredit tersebut, yaitu:

- a. Kepercayaan, yaitu adanya keyekinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasi sesuai dengan diperjanjikan pada waktu tertentu;
- b. Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertntu antara pemberian dan pelunasan kreditnya, jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antar pihak bank dan nasabah peminjam dana;
- c. Prestasi dan kontraprestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontraprestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan pemberian kredit yang dituangkan dalam perjanjian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana, yaitu berupa uang atau tagihan yang diukur dengan uang dan bunga atau imbalan, atau bahkan tanpa imbalan bagi bank syariah;
- d. Risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberiiian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wan prestasi dari nasabah peminjam dana, diadakanlah pengikatan jaminan (agunan).⁶

⁶Djoni S.Gozali dan Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 268

3. Prinsip-prinsip pemberian kredit

a. Penilaian Watak/Kepribadian (Character)

Pemberian kredit atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon debitur memiliki moral, watak dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif.

b. Penilaian Kemampuan (Capacity)

Penilaian dari terhadap capacity ini untuk menilai sampai sejauh mana hasil usaha yang akan diperolehnya tersebut akan mampu untuk melunasinya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

c. Penilaian Terhadap Modal (Capital)

Capital adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan rugi-laba, struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan yang diperoleh seperti return on equity, return on investment. Dari kondisi di atas bisa dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan beberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan.

d. Penilaian Terhadap Prospek Usaha Nasabah Debitur (Condition of economy)

Kredit yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon debitur. Ada suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian, oleh

karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon debitur.

e. Penilaian Terhadap Agunan (Collateral)

Penilaian terhadap collateral ini dapat ditinjau dari 2 (dua) segi yaitu:

- 1) Segi ekonomis yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan digunakan.
- 2) Segi yuridis apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dalam Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁷ Perjanjian kredit merupakan hal-hal yang ditentukan dalam pemberian kredit. Biasanya hal-hal yang berhubungan dengan perjanjian kredit telah ditentukan oleh pihak kreditur yang lazimnya disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*), di mana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blangko), tetapi tidak terikat bentuk tertentu (*vorn vrij*). Calon nasabah debitur tinggal membubuhkan tanda

⁷ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hlm. 24

tangganya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian kredit tersebut, dan tidak memberikan kesempatan kepada calon debitur untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausul-klausul yang diajukan pihak bank.

Perjanjian dalam usaha pemberian kredit oleh perbankan dalam hukum perikatan merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mendasari atau mengakibatkan dibuatnya perjanjian lain. Perjanjian lain itu adalah perjanjian *accessoir* (perjanjian buntut atau perjanjian turuan).⁸

2. Syarat Sah Perjanjian Kredit

Elemen pembentuk perjanjian kredit adalah perjanjian pada umumnya, oleh karenanya syarat sah perjanjian tersebut sama halnya dengan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPer yang menentukan 4 syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

Unsur Subjektif

- a. Sepakat. Kesepakatan para pihak merupakan unsur yang paling mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.⁹ Selanjutnya

⁸ Bahsan, *Op. Cit.*, hal. 132

⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 14

kesepakatan dinyatakan tidak ada bila adanya suatu penipuan, kesalahan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan.

- b. Kecakapan. Berarti orang-orang yang terlibat dalam perjanjian tersebut adalah orang-orang yang oleh hukum dapat dianggap subjek hukum, yang tidak cakap oleh hukum adalah orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditempatkan dalam pengawasan / pengampuan, orang-orang yang sakit kejiwaannya.

Unsur Objektif

- c. Suatu hal tertentu. Artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.¹⁰
- d. Suatu sebab yang halal. Berarti perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang – Undang lainnya, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pelanggaran terhadap Unsur Subjektif berarti perjanjian tersebut dapat diminta untuk dibatalkan melalui upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri. Pelanggaran terhadap Unsur Objektif berarti Perjanjian tersebut secara hukum batal dengan sendirinya (batal demi hukum), dan oleh karenanya perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan memaksa.

¹⁰ *Ibid.*, hlm.30.

3. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Kredit
 - a. Pihak Pemberi Kredit atau kreditur. Pihak pemberi kredit atau kreditur adalah bank atau lembaga pembiayaan lain selain bank misalnya perusahaan *leasing*;
 - b. Pihak Penerima Kredit atau debitur. Pihak penerima kredit atau debitur adalah pihak yang dapat bertindak sebagai subyek hukum. Subyek hukum adalah sesuatu badan yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hukum, baik perbuatan sepihak maupun perbuatan dua pihak.

D. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Debitur

1. Pengertian Peralihan Debitur

Peralihan debitur di maksudkan untuk menggantikan hutang dari debitur yang lama kepada bebitur baru dengan alasan tertentu. Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan peristiwa-peristiwa yang dapat menyebabkan hapusnya perikatan dan salah satu nya adalah karena terjadinya pembaharuan hutang. Pembaharuan hutang yang di maksud dalam hal ini adalah novasi. Novasi adalah suatu perjanjian yang menyebabkan hapusnya perikatan dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya yang di tempatkan sebagai pengganti perikatan sebelum nya. Menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat tiga jenis novasi, yaitu:

- a. Novasi objektif, artinya objek di perbaharui dengan membuat perikatan baru yang menggantikan hutang yang lama dan menghapus perikatan yang lama;
- b. Novasi subjektif pasif, artinya subjek pasif (debitur) di perbaharui dengan membuat perikatan baru yang menghapus perikatan lama sehingga debitur yang lama di bebaskan dari kewajibannya.
- c. Novasi subjektif aktif, artinya subjek aktif (kreditur) di perbaharui dengan membuat perikatan yang baru menghapus perikatan lama sehingga kreditur yang lama melepaskan haknya.

Dalam KUH Perdata, secara umum dikenal 2 macam cara untuk melakukan pengalihan suatu hutang dari debitur lama kepada debitur baru, yaitu sbb :

- a. Perpindahan melalui cara Delegasi (pemindahan)

Secara umum adalah pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang ditegaskan dalam suatu akta delegasi, namun pihak debitur lama masih terikat untuk menjamin pelunasan utang yang dialihkan kepada debitur baru tersebut. Sedangkan dari pihak kreditur tidak secara tegas menyatakan membebaskan pihak debitur lama dari kewajiban pembayaran hutang yang dialihkan tersebut. Pasal 1417 KUH Perdata "Delegasi atau pemindahan, dengan mana seorang berutang memberikan kepada orang yang mengutangkan padanya seorang

berutang baru mengikatkan dirinya kepada si berpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan utang, jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berutang yang melakukan pemindahan itu, dari perikatannya.”

b. Perpindahan melalui cara Novasi Subyektif Pasif (pembaharuan utang)

Secara umum adalah pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang disertai dengan pernyataan pembebasan hutang yang dialihkan tersebut dari kreditur kepada debitur lama, Pasal 1413 KUH Perdata tersebut di atas.

2. Subjek Dalam Peralihan Debitur

Pada dasarnya subyek hukum terdiri dari: manusia (*person*) dan badan hukum (*rechtspersoon*) misalnya Perseroan Terbatas (PT). Dalam peralihan hutang yang menjadi subjek hukumnya adalah sebagai berikut:

a. Debitur

Sebagai salah satu pihak dalam peralihan hutang, Debitur adalah pihak yang wajib melakukan suatu prestasi atau Pihak yang memiliki utang (kewajiban). Debitur dalam arti luas adalah pihak yang berhutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditur yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pada

masa yang akan datang. Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak debitur. Jika seorang debitur gagal membayar pada tenggat waktu yang dijanjikan, suatu proses koleksi formal dapat dilakukan yang kadang mengizinkan penyitaan harta milik debitur untuk memaksa pembayaran.

Menurut Pasal 1 ayat (3) undang-undang no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan “debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu” Terdapat dua istilah dalam peralihan debitur yaitu debitur baru dan bebitur lama. Dimana keduanya mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dalam hal ini adalah perjanjian jual beli terhadap jaminan yang diberikan debitur lama kepada kreditur. Dalam hal penggantian debitur harus sepengetahuan dan persetujuan kreditur, Dengan terjadinya perjanjian jual beli, maka debitur baru mempunyai kewajiban untuk melunasi hutang debitur lama kepada kreditur.

b. Kreditur

Kreditur adalah Pihak yang berhak menuntut pemenuhan suatu prestasi atau pihak yang memiliki piutang (hak) Pihak kreditur tidak harus “orang” tapi juga dapat berbentuk “badan”, sepanjang ia cakap melakukan perbuatan hukum.

Kreditur adalah pihak (perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah) yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak kedua) atas pinjaman yang diberikannya (biasanya dalam bentuk

kontrak atau perjanjian) dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan pinjaman tersebut. Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan “ pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.” Sebagai subjek perikatan kreditur merupakan pihak yang berhak menuntut pemenuhan suatu prestasi atau pihak yang memiliki piutang (hak).

c. Notaris/PPAT

Jabatan Notaris sesungguhnya menjadi bagian penting dari negara Indonesia yang menganut prinsip Negara hukum (Pasal 1 ayat 3 UUD 1945). Dengan prinsip ini, Negara menjamin adanya kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum, melalui alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Salah satu jaminan atas kepastian hukum yang memberikan perlindungan hukum adalah alat bukti yang terkuat dan terpenuh, dan mempunyai peranan penting berupa “akta otentik”.

Notaris adalah Pejabat Umum; Seseorang yang diangkat, diberi wewenang dan kewajiban oleh Negara untuk melayani publik dalam hal tertentu. Menurut pengertian Undang-Undang Tahun 2004 No 30 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 disebutkan pengertian Notaris, “Notaris adalah pejabat umum

yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam undang-undang ini.”

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan tidak dikecualikan.

Pemberian kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang Notaris. Menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Pemberian wewenang kepada pejabat atau instansi lain, seperti Kantor Catatan Sipil, tidak berarti memberikan kualifikasi sebagai Pejabat Umum tapi hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum saja ketika membuat akta-akta yang ditentukan oleh aturan hukum, dan kedudukan mereka tetap dalam jabatannya seperti semula sebagai Pegawai Negeri.

Berdasarkan pengertian di atas, bahwa Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut

aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Notaris sebagai Pejabat Publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (nonexecutable).

Pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris di luar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri. Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 (dua) pemahaman, yaitu :

- 1) Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
- 2) Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta Notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari jabatan Notaris.¹¹

Sepanjang suatu akta notaris tidak dapat dibuktikan ketidakbenarannya maka akta tersebut merupakan akta otentik yang

¹¹ Habib Adjie, Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan), Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 26.

memuat keterangan yang sebenarnya dari para pihak dengan didukung oleh dokumen-dokumen yang sah dan saksi-saksi yang dapat dipertanggung jawabkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Khusus mengenai PPAT telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan tanggal 5 Maret 1998 dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006. Dalam peraturan tersebut lebih gamblang dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Tugas Pokok PPAT adalah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan Hukum mengenai hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh PPAT tersebut antara lain:

- 1) Jual Beli;

- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan;
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian HGB / HP atas tanah HM;
- 7) Pemberian hak tanggungan;
- 8) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pengangkatan PPAT saat ini adalah berasal dari Notaris, artinya dipundak ada dua jabatan, selaku Notaris dan selaku PPAT. Selaku Notaris seseorang harus mempedomani Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris beserta peraturan pelaksanaannya dan harus tunduk pada pejabat Departemen Kehakiman dan HAM. Sedang selaku PPAT harus mempedomani Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya dan tunduk dan patuh pada pejabat Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini bermakna bahwa terdapat dua payung hukum yang harus dipatuhi oleh seseorang yang bertindak dalam dua jabatan.

Dalam menjalankan tugas-tugas selaku Notaris sekaligus PPAT, banyak yang terkait dengan kegiatan di bidang pertanahan yang terkait dengan tugas dan kewenangan PPAT, seperti :

- 1) Persoalan mengenai warisan, siapa dan berapa ahli waris sah dan apa warisannya;
- 2) Persoalan mengenai wasiat/hibah, terkait ketentuan legitime portie;
- 3) Masalah status anak, apakah anak sah, anak tidak sah atau anak angkat dan hak haknya;
- 4) Pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris (SKAW) yang masih bermacam-macam bentuknya sesuai dengan golongan penduduk, misalnya untuk penduduk Eropa dan Tionghoa dibuat oleh Notaris, Golongan Timur Asing dibuat oleh Balai Harta Peninggalan, sedang untuk penduduk pribumi cukup dibuat oleh ahli waris yang bersangkutan disaksikan oleh Lurah dan Camat, khusus untuk pribumi yang beragama Islam, penetapan ahli waris dapat dibuat oleh Mahkamah Syariah dan bagi yang beragama Kristen dibuat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 5) Pembuatan kuasa, ada kuasa umum, ini kuasa yang lemah karena hanya bertindak membawa nama yang memberi kuasa, ada kuasa menjual, tetapi dijual kepada dirinya sendiri, itu salah besar. ada kuasa mutlak yaitu kuasa yang tidak punya batas waktu, tidak dapat dicabut kembali dan tidak dikecualikan terhadap perbuatan hukum tertentu serta isinya tidak dapat dirubah, ada kuasa mutlak substitusi yaitu kuasa

yang dapat dipindahkan kepada orang lain. Kuasa mana yang bisa dijadikan dasar perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah, harus benar-benar diketahui dengan se jelas-jelasnya.

3. Syarat-Syarat Dalam Peralihan Debitur

Hal yang utama dalam peralihan debitur adalah adanya perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian menimbulkan hubungan hukum yaitu hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban artinya antara dua orang atau lebih dalam perjanjian yang disebut dengan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dalam hal peralihan debitur biasanya jenis perjanjian yang digunakan yaitu perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli yaitu suatu persetujuan, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.¹² Artinya, pihak debitur lama menjual suatu kebendaan kepada debitur baru dengan harga yang telah diperjanjikan.

Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian di akui dan mengikat para pihak yang membuatnya.

¹²Zaeni Asyhadie, Op.Cit, hlm. 26

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu:

b. Syarat Subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan, meliputi:

1) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (dewasa dan tidak sakit ingatan);

2) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

c. Syarat objektif, syarat ini apabila di langgar maka perjanjian akan batal demi hukum, meliputi:

1) Suatu hal (objek) tertentu;

2) Sesuatu sebab yang halal (causa).

4. Akta Dalam Peralihan Debitur

a. Pengertian Akta

Yang dimaksud dengan akta adalah suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan. Akta merupakan pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan (pasal 1867 KUHPerdata.) Surat sebagai alat pembuktian tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta. Sesuatu surat untuk dapat dikatakan sebagai akta harus ditandatangani, harus dibuat dengan sengaja dan harus untuk dipergunakan oleh orang untuk

keperluan siapa surat itu dibuat. Sehingga surat yang tidak ditandatangani dapat dikategorikan sebagai surat bukan akta (Pasal 1869 KUHPerdara).

b. Bentuk-Bentuk Akta

Berdasarkan bentuknya akta dapat di bedakan menjadi dua macam yaitu :

1) Akta dibawah tangan

“*Onder Hand*” berarti di bawah tangan, antara pihak satu sama lain tanpa perantara seorang pejabat. Dengan demikian, sebagai lawan atau kebalikan dari akta otentik adalah akta di bawah tangan, yaitu akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak lain tanpa melalui seorang pejabat. Artinya, akta tersebut dibuat sendiri atas kesempatan kedua belah pihak.¹³

Akta mempunyai fungsi formil (formalitas causa) dan fungsi sebagai alat bukti (probationis causa) Akta sebagai fungsi formil artinya bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Sebagai contoh perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil adalah perbuatan hukum disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara mengenai perjanjian hutang piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara, disyaratkan adanya akta di bawah tangan. Fungsi akta lainnya yang juga merupakan fungsi akta yang paling penting adalah akta sebagai alat

¹³Kardino, *Peraturan Jabatan PPAT*, Djembatan, Jakarta, 2001 hlm. 11

pembuktian. Dibuatnya akta oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

Akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. (Pasal 1857 KUHPerdara).

Dalam perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan atau dinamakan akta di bawah tangan, merupakan perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Namun pada prakteknya dalam perjanjian kredit bank, akta dibawah tangan ini disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap yang kemudian disodorkan kepada setiap calon-calon debitur untuk diketahui dan dipahami dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit tersebut. Jadi calon

debitur mau atau tidak mau, dengan terpaksa atau sukarela, harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir kredit walaupun ia tidak setuju terhadap pasal-pasal tertentu. Hal tersebut dikarenakan calon debitur sangat membutuhkan kredit atau berada pada posisi lemah

2) Akta otentik

Akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, dan dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta tersebut dibuat. Yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah Pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta seperti Notaris, Hakim, PPAT dan pejabat lainnya yang ditunjuk oleh undang-undang.

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut (Pasal 1870 KUHPerdara). Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Akta notaris sebagai alat bukti tertulis yang kuat dan terpenuh apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus

diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan dihadapan persidangan pengadilan¹⁴

Dalam perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik biasanya pihak yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris, namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh kreditur kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Memang notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notariil atau akta otentik.

c. Macam-macam akta dalam peralihan debitur

Perjanjian yang dibuat dalam peralihan debitur dituangkan dalam akta-akta yang dibuat dihadapan notaris yang akan mengikat pada kedua belah pihak. Adapun akta atau dokumen yang perlu di buat berkaitan dengan proses alih debitur pada bank adalah sebagai berikut:

1) Akta pembaharuan Hutang dengan Penggantian Debitur

Merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan notaris yang memuat suatu perjanjian bahwa pihak debitur lama membebaskan hutangnya kepada debitur baru dengan syarat-syarat yang telah di tentukan keduabelah pihak.

¹⁴Habib Adjie, Op.Cit, Hal.72

2) Akta jual beli

Merupakan dokumen pembuktian dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris yang membuktikan adanya peralihan dari pemilik sebagai penjual dan pembeli sebagai pemilik baru

3) Akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan

Merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yaitu pembebanan hak tanggungan terhadap lembaga jaminan. Akta yang dibuat PPAT tersebut kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini wajib dilakukan dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi sahnyalah kelahiran dan berlakunya hak jaminan yang diberikan terhadap pihak ketiga.¹⁵

¹⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hal.55.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Kedudukan Akta Notaris Dalam Peralihan Hutang Oleh Debitur Pemberi Hak Tanggungan

Hak tanggungan memiliki hak istimewa yaitu hak preferent, yang memberikan kedudukan utama kepada kreditur. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pengertian Hak Tanggungan : “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain”

Dalam perjanjian kredit sifat hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* (tambahan). Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau harus dibuat dengan akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan "Pemeberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut".

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak di sebutkan secara tegas tentang pergantian debitur melaikan hanya pada pergantian kreditur, tetapi dalam KUHPerdata di tentukan bahwa terjadinya pengalihan debitur dapat dilakukan dengan menggunakan lembaga novasi (pembaharuan hutang). Dalam KUH Perdata, secara umum dikenal 2 macam cara untuk melakukan pengalihan suatu hutang dari debitur lama kepada debitur baru, yaitu Perpindahan melalui cara Novasi Subyektif Pasif (pembaharuan utang) dan perpindahan melalui cara Delegasi

Pemindahan melaui cara novasi subyektif pasif, secara umum adalah pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang disertai dengan pernyataan pembebasan hutang yang dialihkan tersebut dari kreditur kepada debitur lama. Menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan hutang, yaitu:

1. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mnegutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya;

2. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Peralihan debitur ini merupakan cara untuk melakukan pembaharuan hutang (novasi), dimana alih debitur termasuk novasi subjektif pasif, yaitu suatu perjanjian yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru dan membebaskan debitur lama dari kewajibannya. Peralihan debitur atau novasi subjektif pasif terjadi dengan jalan mengganti hutang lama dengan hutang yang baru, debitur lama dengan debitur baru, dan kreditur lama dengan kreditur baru. Dalam hal ini, bila hutang lama diganti dengan hutang baru terjadilah penggantian objek perjanjian yang disebut “novasi objektif” dan hutang lama lenyap. Dalam hal terjadi pengganti orangnya (subjeknya), maka jika diganti debiturnya, pembaharuan ini disebut “novasi subjektif pasif”.

Peralihan debitur harus dilakukan oleh pihak-pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, artinya cakap untuk membuat perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1414 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa pembaharuan utang hanya dapat terlaksana antara orang-orang cakap untuk mengadakan perikatan-perikatan. Keinginan untuk melakukan alih debitur harus di nyatakan secara tegas oleh para pihak (Pasal

1415 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa tiada pembaharuan hutang yang dipersangkakan; kehendak seorang untuk mengadakannya harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya). Namun dalam praktek pemindahan debitur dengan cara novasi subjektif jarang digunakan oleh debitur, karena pemindahan dengan cara ini membutuhkan jangka waktu yang lebih lama, dan lebih rumit dibandingkan dengan pemindahan debitur secara delegasi.¹⁶ Apabila debitur lama akan memindahkan hutangnya kepada debitur baru dengan cara novasi subjektif, itu berarti debitur baru harus melakukan rangkaian proses pinjaman kredit dari awal dan pihak bank belum tentu memberikan kredit itu kepada debitur baru jika dalam proses pemindahan pinjaman pihak bank menemukan masalah terhadap si debitur baru.¹⁷

Dalam peralihan debitur peralihan dengan cara delegasi sering dipakai oleh debitur lama untuk mengalihkan hutangnya kepada debitur baru, karena cara ini lebih mudah dan praktis dibandingkan peralihan dengan cara novasi subjektif. Dalam pelaksanaan alih debitur ini, debitur baru meneruskan hutang dan kewajiban-kewajiban dan tanggung jawab yang sebelumnya dimiliki oleh debitur lama dengan tidak membuat perjanjian kredit yang baru bagi debitur baru. Walaupun antara alih debitur baru dengan bank tidak dibuat perjanjian baru, proses alih debitur tetap dapat dibenarkan secara hukum¹⁸. Dalam proses alih debitur ini, debitur lama bertindak sebagai pihak yang

¹⁶Wawancara dengan notaris Aprizal Andri Yanto, SH, 6 Januari 2014

¹⁷Wawancara dengan notaris Aprizal Andri Yanto, SH, 6 Januari 2014

¹⁸Wawancara dengan notaris Aprizal Andri Yanto, SH, 6 Januari 2014

mengalihkan hutang sedangkan debitur baru bertindak sebagai pihak yang menerima pengalihan hutang yang dikarenakan berbagai alasan.

Pasal 1417 KUH Perdata "Delegasi atau pemindahan, dengan mana seorang berutang memberikan kepada orang yang mengutangkan padanya seorang berutang baru mengikatkan dirinya kepada si berpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan utang, jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berutang yang melakukan pemindahan itu, dari perikatannya."

Secara umum pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang ditegaskan dalam suatu akta delegasi. Akta delegasi ini memuat klausul-klausul yang akan di perjanjikan dalam pemindahan hutang debitur lama kepada debitur baru dengan kesepakatan para pihak, sesuai pasal 1338 KUHPerdata "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat di tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan etikat baik." Akta delegasi tersebut dibuat para pihak dihadapan notaris/PPAT. Salah satu yang di perjanjikan dalam akta delegasi yang dibuat di hadapan notaris/PPAT yaitu memberikan kuasa kepada debitur baru untuk membayar kredit dan mengambil sertifikat ketika pelunasan kredit, serta menguasai objek.

Akta delegasi yang di buat di hadapan notaris/PPAT tersebut hanya mempunyai kekuatan hukum sebagai akta dibawah tangan¹⁹. Adapun akta-akta yang dibuat dalam peralihan debitur dengan cara Delegasi yaitu :

1. Akta Pembaharuan Hutang Dengan Penggantian Debitur

Yaitu akta yang ditandatangani debitur lama, debitur baru dihadapan notaris. sebagai pejabat yang mengetahui telah terjadinya perjanjian yang isinya pengalihan hutang dan segala hak istimewa dan segala hak serta kewajiban dari debitur lama kepada debitur baru. Akta pembaharuan hutang ini kedudukannya hanya sebagai akta di bawah tangan yang mengikat para pihak.

2. Akta Jual Beli

Yaitu akta yang ditandatangani oleh debitur lama dan debitur baru yang isinya pengikatan jual beli yang mana debitur lama telah menjual barang jaminannya kepada debitur baru.

3. Akta Surat Kuasa Pengambilan Sertifiikat

Yaitu akta yang ditandatangani oleh debitur baru dan debitur lama untuk mengambil sertifikat tanah/bangunan diatasnya yang dijaminakan apabila hutang sudah lunas.

¹⁹Wawancara dengan notaris Aprizal Andri Yanto, SH , 6 Januari 2014

B. Akibat Hukum Dalam Peralihan Hutang Oleh Debitur Pemberi Hak Tanggungan

Proses peralihan debitur pada perjanjian kredit yang dibebankan hak tanggungan di Bank menurut ketentuan perjanjian, perjanjian kredit yang dibebankan hak tanggungan adalah kredit yang di berikan oleh untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau di huni sendiri, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lain nya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.

Peralihan debitur yang dilaksanakan sering kali digunakan oleh bank , merupakan suatu proses meneruskan hutang debitur lama, oleh karena itu dalam proses peralihan debitur ini pihak bank tidak membuat perjanjian kredit yang baru bagi debitur baru. Dalam pelaksanaan alih dbeitur ini, debitur baru meneruskan hutang dan kewajiban-kewajiban dan tanggung jawab yang sebelumnya dimiliki oleh debitur lama. Seluruh hutang dan kewajiban-kewajiban dalam perjanjian kredit yang semula menjadi tanggung jawab debitur lama, namun dengan pelaksanaan alih debitur maka seluruh hutang dan kewajiban-kewajiban dalam perjanjian kredit beralih kepada debitur baru.

Dalam proses alih debitur ini, debitur lama bertindak sebagai pihak yang mengalihkan hutang sedangkan debitur baru bertindak sebagai pihak yang menerima hutang. Dalam proses alih debitur, dilihat dari sisi perjanjian

kredit/hutang yang dibebankan hak tanggungan mempunyai akibat hukum, yaitu terjadinya pengalihan hutang pokok. Pengalihan suatu hutang dari debitur lama kepada debitur baru ada dua cara, yaitu perpindahan melalui Delegasi (pemindahan) dan Perpindahan melalui cara Novasi Subjektif Pasif.

Perpindahan melalui Delegasi (pemindahan) merupakan pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru ditegaskan dalam suatu akta delegasi. Debitur lama masih terikat untuk menjamin pelunasan hutang yang di alihkan kepada debitur baru tersebut. Hal ini dikarenakan pihak kreditur tidak secara tegas menyatakan membebaskan pihak debitur lama dari kewajiban pembayaran hutang yang dialihkan tersebut, sesuai Pasal 1417 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: Delegasi atau pemindahan, dengan mana seorang berutang memberikan kepada orang yang mengutangkan padanya seorang berutang baru mengikatkan dirinya kepada si berpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan hutang, jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berutang yang melakukan pemindahan itu, dari perikatannya.

Akta delegasi yang dibuat dihadapan notaris digunakan sebagai bukti bahwa telah terjadi pemindahan utang oleh debtir lama kepada debitur dan sebagai bukti untuk pengambilan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang²⁰. Namun kelemahan dari perjanjian delegasi ini, ketika kredit macet perjanjian yang ditungkan dalam akta delegasi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum karena akta dalam perjanjian delegasi ini hanya sebagai akta

²⁰Wawancara dengan notaris Aprizal Andri Yanto, SH , 6 Januari 2014

1422 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut ‘Apabila pembaharuan hutang diterbitkan dengan penunjukan seorang berutang baru yang menggantikan orang berutang lama, maka hak- hak istimewa dan hipotik-hipotik yang dari semula mengikuti piutang, tidak berpindah atas barang-barang si berutang baru’.

Dalam proses alih debitur, bukan hanya hutangnya saja yang dialihkan, melainkan hutang dan barang jaminan milik debitur lama juga di alihkan kepada debitur baru. Dalam prakteknya yang diambil alih oleh debitur baru meliputi pengambil alihan nilai hutang dan nilai jaminan, ada dua akibat hukum yaitu:

1. Akibat Hukum Dari Aspek Perjanjian Kredit/Hutang

Pada dasarnya semua hutang debitur lama yang meliputi hutang pokok, bunga dan denda, diambil alih oleh debitur baru, kecuali ada kebijakan dari bank memberikan potongan atau discount atas hutang yang diambil alih debitur baru sehingga debitur baru mempunyai kewajiban membayar hutang kepada bank yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.

2. Akibat Hukum dari Aspek Pengalihan Benda Yang Menjadi Jaminan

Akibat hukum dari aspek benda yang menjadi jaminan dalam proses alih debitur adalah bahwa debitur baru yang mengambil alih hutang, menginginkan juga peralihan jaminan menjadi milik debitur baru. Jaminan yang diambil alih oleh debitur baru ini juga akan menjadi jaminan hutang debitur baru. Untuk memiliki barang jaminan

tersebut debitur baru harus melakukan jual beli dengan debitur lama sebagai alas hak atau title untuk memindahkan barang yang menjadi jaminan.

Peralihan debitur atau novasi subjektif pasif merupakan salah satu peristiwa yang menjadi sebab hapusnya perikatan yang dimaksud dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana perjanjian kredit awalnya (hutang yang dialihkan) menjadi hapus karena disebabkan adanya suatu pembaharuan hutang. Dengan demikian, harus dibuatkan suatu perjanjian kredit baru sebagai perjanjian pokok yang baru. Hapusnya perikatan pokok awal (perjanjian kredit awal), maka terhadap seluruh perjanjian tambahan/perjanjian ikutan/accessoarnya menyebabkan menjadi hapus/berakhir pula, hal ini sesuai dengan Pasal 1422 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kedudukann akta notaris/PPAT dalam peralihan hutang dengan cara akta delegasi, hak tanggungan yang di bebankan sebagai jamiunan hutang diperjanjikan dalam suatu akta jual beli dan akta pembaharuan hutang dengan penggantian debitur, serta surat kuasa pengambilan sertifikat yang digunakan debitur baru untuk meneruskan hutang dan kewajiban-kewajiban dan tanggung jawab yang sebelumnya dimiliki oleh debitur lama, namun akta tersebut berkedudukan sebagai akta di bawah tangan.
2. Akibat hukum dalam peralihan Hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan dengan cara akta delegasi adalah bahwa pihak bank belum menganggap terjadi namun mengikat para pihak yaitu debitur baru dan debitur lama. Apabila debitur baru mengalami masalah dalam pelunasan hutangnya maka bank kembali lagi kepada perjanjian awal yaitu pihak debitur lama masih terikat untuk menjamin pelunasan utang.

B. Saran

1. Kepada debitur kiraya mempunyai etiket baik dalam melaksanakan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat dan kiranya dapat menggukan cara yang sesuai dengan ketentuan yang ada agar tidak bermasalah dengan pihak yang terkait dalam pengalihan hutang yang dibebankan hak tanggungan.

2. Kepada pihak bank kiranya prosedur pengalihan hutang yang di bebaskan hak tanggungan dipemudah dan dipersingkat waktunya agar tidak terjadinya pengalihan hutang tanpa sepengetahuan bank sehingga menghindari masalah dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Bambang Sunggono. 2001. *Metode Penelitian Hukum* . Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Kardino. 2001. *Peraturan Jabatan PPAT* . Jakarta : Djembatan
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mulyadi Kartini dan Gunawan Widjaja. 2010. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* . Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Rachmadi Usman.2008. *Hukum Jaminan Keperdataan* . Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* . Jakarta: Sinar Grafika.
- _____ 2012. *Perkembangan Hukuam Jamianan Di Indaonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Satrio. J. 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti . 2010. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.(UUHT)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



NOTARIS

APRIZAL ANDRI YANTO, SH

SK. Menteri Kehakiman dan HAM RI No. C-511 HT. 03.01. TH 2002

Jalan Jend. Sudirman 2678/437 (Simpang Sekip) Telp. (0711) 310537 Fax. (0711) 311908 PALEMBANG

SURAT KETERANGAN

No. 03/NOT-PLG/I/2014

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : APRIZAL ANDRI YANTO, Sarjana Hukum,
Jabatan : Notaris dan PPAT di Palembang,
Alamat : Jl. Jenderal Sudirman Nomor 2678/437
Simpang Kamboja Palembang.

Menerangkan bahwa :

Nama : AYU PUSPITA
NIM : 50 2010 392
Program / Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Sudah mengadakan Penelitian di Kantor Saya, sehubungan dengan pengumpulan data dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul : **KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PERALIHAN HUTANG OLEH DEBITUR PEMBERI HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA.**

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya dan - dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palembang, 6 Januari 2013
di Palembang



(APRIZAL ANDRI YANTO, SH.)

REKOMENDASI DAN PEMBIMBING SKRIPSI

Nama : Ayu puspita
NIM : 50 2010 392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : KEDUDUKAN AKTA ^{PPAF} NOTARIS ^{DEBITUR} DALAM PERALIHAN
PIUTANG OLEH ~~KREDITUR~~ PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA

I. Rekomendasi Ketua Bagian : Hukum Perdata

- a. Rekomendasi :
- b. Usulan Pembimbing : 1. Hj. ALRIZA GUSTI, SH., M. HUMAN.

Palembang, 7 September 2013

Ketua Bagian,



Mulyadi Tanzili, SH.,MH

II. Penetapan Pembimbing Skripsi oleh Pembantu Dekan I

1. Hj. ALRIZA GUSTI, SH., M. HUMAN.

Palembang, September 2013

Pembantu Dekan I,



Hj. Sri Sulastri, SH., M. Hum

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

Lampiran : Outline Skripsi
Prihal : Penelitian Skripsi
Kepada : Yth. Bapak Muhammad Yahya Selma, SH.,MH
Pembimbing Akademik Fakultas Hukum UMP
Di-
Palembang

Assalammu'alaikum Wr.Wb

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ayu puspita
NIM : 50 2010 392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pada semester ganjil tahun kuliah 2013-2014 sudah menyelesaikan beban studi yang meliputi MPK, MKK, MKB, MPB, MBB (153 SKS)

Dengan ini mengajukan permohonan untuk Penulisan Skripsi dengan judul :

KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PERALIHAN PIUTANG OLEH KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA

Demikian atas berkenaan Bapak diucapkan terima kasih
Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Palembang, 7 September 2013

Pemohon,

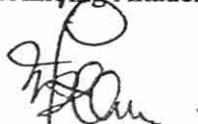


Ayu puspita

Rekomendasi PA. Ybs.

Judul tdk begini sub, perantara cukup.

Pembimbing Akademik,



Muhammad Yahya Selma,SH.,MH

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AYU PUSPITA
Tempat Tanggal Lahir : Palembang, 5 April 1992
Nim : 502010392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah/skripsi saya yang berjudul :

KEDUDUKAN AKTA NOTARIS/PPAT DALAM PERALIHAN HUTANG OLEH DEBITUR PEMBERI HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, September 2013
Yang menyatakan,



AYU PUSPITA

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM

KARTU AKTIFITAS BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA : AYU PUSPITA	PEMBIMBING SKRIPSI
OR POKOK : 50 2010 392	PEMBIMBING : HJ. ALRIZA GUSTI, SH.,M.HUM
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM	PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI : " KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PERALIHAN HUTANG OLEH DEBITUR PEMBERI HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA "

Hasil Konsultasi Ke	Materi Yang dibimbingkan	Paraf Pembimbing	Keterangan
1.	Penyerahan outline	Al	3/10 - 13
2.	Perbaikan outline	Al	5/10 - 13
3.	Acc mengizinkan seminar proposal skripsi	Al	25/10 - 13
4.	Perbaikan bab I	Al	3/11 - 13
5.	Perbaikan Bab I	Al	10/11 - 13
6.	Acc Bab I lanjut bab II	Al	15/12 - 13

Konsultasi Ke	Materi Yang dibimbingkan	Paraf Pembimbing	Keterangan
7.	Perbaikan bab II		$\frac{28}{1}$ 14
8.	Ace bab II lanjutkan bab III		$\frac{11}{3}$ 14.
9.	Perbaikan bab IV		$\frac{21}{3}$ 14.
10.	Ace di perbanyak		$\frac{21}{3}$ 14.

Catatan :

MOHON DIBERI WAKTU
MENYELESAIKAN SKRIPSI

BLN SEJAK TGL
DIKELUARKAN/

DITETAPKAN

DIKELUARKAN : DI PALEMBANG

PADA TANGGAL : 24.3.2014

KETUA BAGIAN



MULYADI TANZILI, SH., MH

**JUDUL SKRIPSI : KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PERALIHAN
HUTANG OLEH DEBITUR PEMBERI HAK
TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA**

PERMASALAHAN:

1. Bagaimana kedudukan akta notaris dalam peralihan Hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan ?
2. Bagaimana akibat hukum dalam peralihan Hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan ?

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Permasalahan
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Ruang Lingkup Penelitian
- F. Metode Penelitian Hukum

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan
 1. Pengertian Hak Tanggungan
 2. Asas-Asas Hak Tanggungan
 3. Subjek Hak Tanggungan
 4. Objek Hak Tanggungan
- B. Tinjauan Umum Tentang Kredit
 1. Pengertian Kredit
 2. Unsur Dalam Kredit
 3. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit
- C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit
 1. Pengertian Perjanjian Kredit
 2. Syarat Sah Perjanjian Kredit
 3. Pihak Dalam Perjanjian Kredit
- D. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Debitur
 1. Pengertian Peralihan Debitur
 2. Subjek Dalam Peralihan Debitur
 3. Syarat-Syarat Dalam Peralihan Debitur
 4. Akta Dalam Peralihan Debitur

- BAB III** : PEMBAHASAN
- A. Kedudukan akta notaris dalam peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan
 - B. Akibat hukum dalam peralihan hutang oleh debitur pemberi hak tanggungan

- BAB VI** : PENUTUP
- A. Kesimpulan
 - B. Saran

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN