



SKRIPSI

**PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH
LEMBAGA PERBANKAN DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**THE AGREEMENT OF TRANSFERRING DEBTOR IN GIVING
HOUSING OWNERSHIP CREDITS BY BANKING
DEPARTMENT WITH GUARANTEE**

OF RIGHT BURDEN

Isi	Halaman	Klass
	10 MAR 2010	346.02
Tgl		RUC
		P

**ABDUL ROCHMAN
NIM. 050710101047**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**



SKRIPSI

**PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH
LEMBAGA PERBANKAN DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

***THE AGREEMENT OF TRANSFERRING DEBTOR IN GIVING
HOUSING OWNERSHIP CREDITS BY BANKING
DEPARTMENT WITH GUARANTEE
OF RIGHT BURDEN***

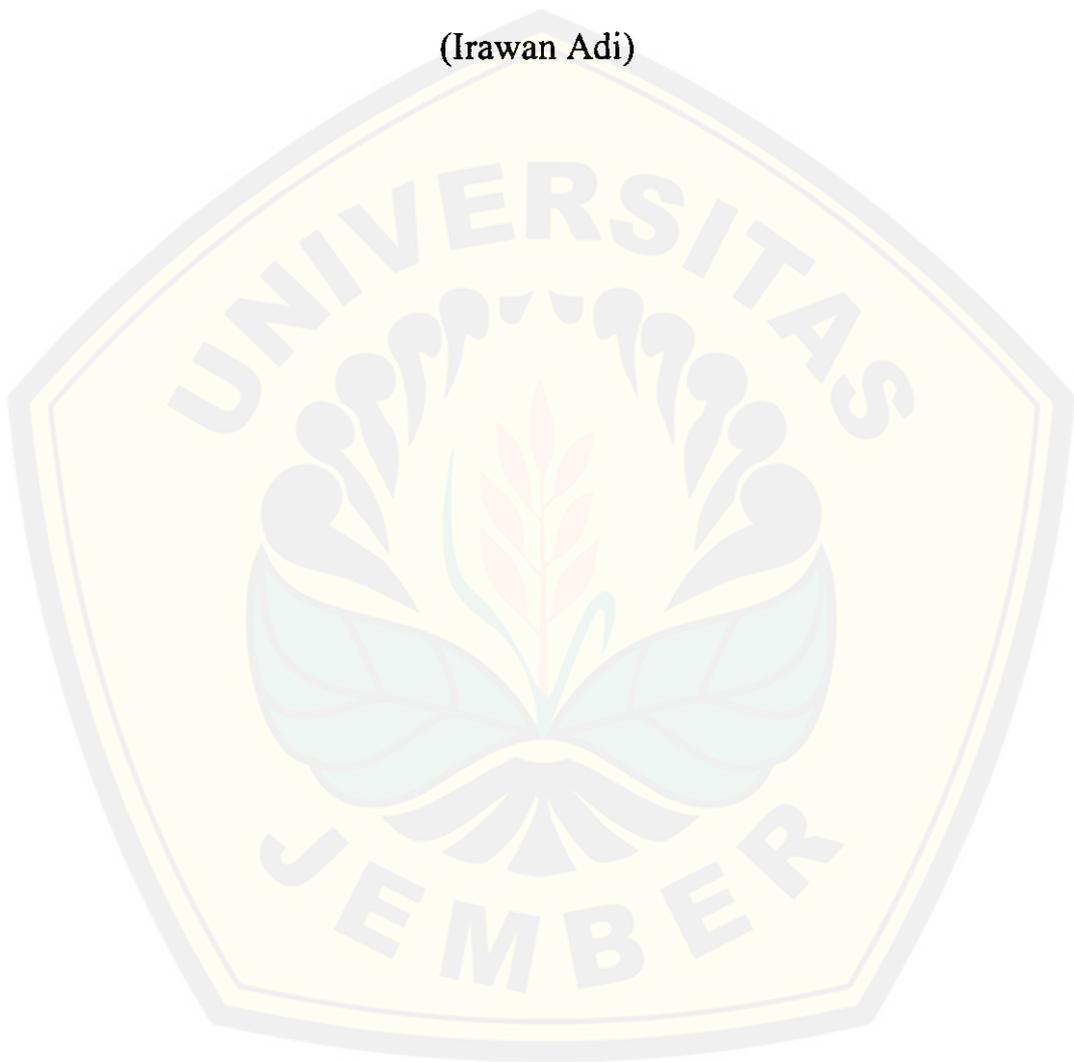
**ABDUL ROCHMAN
NIM. 050710101047**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

MOTTO

**”JANGAN SEPELEHKAN SUATU JANJI KARENA JANJI ADALAH
HUTANG MAKA JADIKAN JANJI ADALAH BEBAN, SUATU HAL
YANG HARUS DIPERTANGGUNGJAWABKAN
SAMPAI KITA BERTEMU TUHAN ”**

(Irawan Adi)

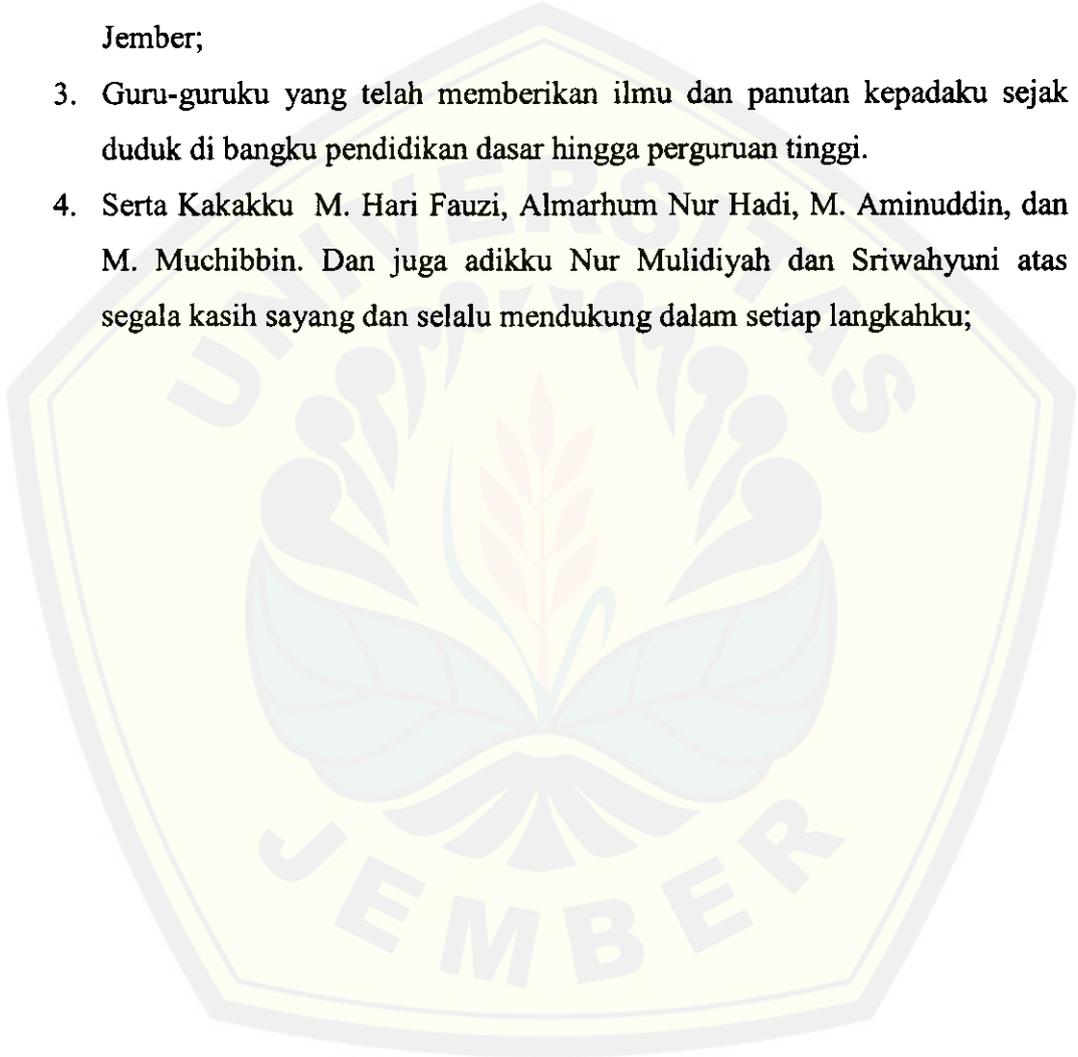


Sumber : [http://irawanadi.wordpress.com/kejujuranhati dan katabijak/](http://irawanadi.wordpress.com/kejujuranhati%20dan%20katabijak/), 2010

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku tercinta, bapakku H.M. Sya'Roni dan ibuku HJ. Chusnussifah atas segala kasih sayang, doa dan dukungan yang tiada hentinya demi keberhasilanku;
2. Alma Mater yang selalu aku banggakan Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Guru-guruku yang telah memberikan ilmu dan panutan kepadaku sejak duduk di bangku pendidikan dasar hingga perguruan tinggi.
4. Serta Kakakku M. Hari Fauzi, Almarhum Nur Hadi, M. Aminuddin, dan M. Muchibbin. Dan juga adikku Nur Mulidiyah dan Sriwahyuni atas segala kasih sayang dan selalu mendukung dalam setiap langkahku;



**PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH
LEMBAGA PERBANKAN DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

*THE AGREEMENT OF TRANSFERRING DEBTOR IN GIVING
HOUSING OWNERSHIP CREDITS BY BANKING
DEPARTMENT WITH GUARANTEE
OF RIGHT BURDEN*



SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**ABDUL ROCHMAN
NIM. 050710101047**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2010

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 28 JANUARI 2010

Oleh :

Pembimbing,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

Pembantu Pembimbing,



NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 195711211984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH
LEMBAGA PERBANKAN DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Oleh :



ABDUL ROCHMAN
NIM. 050710101047

Pembimbing,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

Pembantu Pembimbing,



NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 195711211984031001

Mengesahkan

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



DR. DIANE ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.
NIP. 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin
Tanggal : 01
Bulan : Februari
Tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember :

Panitia Penguji :

Ketua,



Prof. Dr. HEROWATI POESOKO, S.H., M.H.
NIP. 194804281985032001

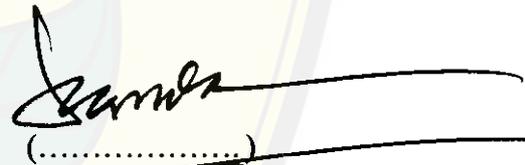
Sekretaris,



IKARINI DANIWIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001

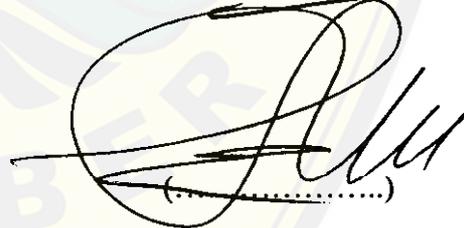
Anggota Penguji :

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001



(.....)

NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 195711211984031001



(.....)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Abdul Rochman
NIM : 050710101047
Fakultas : Hukum
Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Keperdataan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :
"PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN" adalah benar-benar hasil karya saya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 28 Februari 2010

Yang Menyatakan,



Abdul Rochman

050710101047

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan hidayah-Nya, berupa kemampuan berpikir dan analisis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : **"PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUGNAN"** Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai persyaratan pokok yang telah ditentukan untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dalam perumusan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya atas terselesaikannya skripsi ini kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan petunjuknya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang juga telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan petunjuk, nasehat dan dorongan hingga terselesaikan skripsi ini;
3. Ibu Prof.Dr. Herowati Poesoko, S.H.,M.H., selaku Dosen Ketua Penguji;
4. Ibu Ikarini Daniwidiyanti, S.H.,M.H., selaku Dosen Sekretaris Penguji;
5. Bapak Prof. DR. M. Arief Amrullah, S.H. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Mardi Handono, S.H, M.H., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Bapak Sugijono, S.H., M.H., selaku Ketua jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah banyak memberikan masukan serta nasehatnya selama perkuliahan;
11. Bapak Yusuf Adiwibowo, S.H., yang saya anggap seperti kakak sendiri;
12. Bapak Ibu Dosen serta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis;
13. Ibunda HJ. Chusnussifah dan Ayahanda H.M. Sya'Roni atas segala pengorbanan dan kasih sayang serta selalu menemani langkahku dengan iringan doanya;
14. Kakak-kakakku, M. Hari Fauzi, Almarhum Nur Hadi, M. Aminuddin, dan M. Muchibbin yang selalu memberikan semangat serta dorongan.
15. Adik-adikku, Nur Maulidyyah dan Sri Wahyuni atas kasih sayang dan semua bantuan serta motifasinya;
16. Ely Nur Fatimah tercinta yang selalu mendukung dan memberikan motivasi;
17. Teman - teman seperjuangan di Kampus Bumi Tegal Boto Fakultas Hukum '05 (Yudo, Dwi, Mirta, Puspa, Balkis, Bagus, Panggayu, Djohan Adi Irawan, Fimi, Swesty) terima kasih atas semua dukungan dan bantuannya;
18. Teman – teman yang ada di gresik (Arif, Saipul, irom, agus, sabu, adi) terima kasih atas persahabatan indah yang telah kalian berikan kepadaku, kapan kita ngumpul lagi, aku akan selalu merindukan kalian;
19. Teman-teman IMAGRES (najat, hendirk, ratih, umo, aan, hamed, fiki, faisol) yang membuat saya betah tinggal dijember;
20. Teman-teman koz WKP yang selalu bisa membuat saya terhibur;
21. Teman KKM satu-satunya (Yudo) di PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Jember kasih atas kerjasamanya;
22. Teman - teman angkatan 2005 atas segala kenangan dan kebersamaan selama ini;
23. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini baik pikiran, tenaga, materi maupun yang lain demi kelancaran penulisan skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebajikannya mendapat imbalan dari Allah SWT. Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amin.

Jember, 28 Januari 2010

Penulis



RINGKASAN

Perjanjian alih debitur merupakan suatu perjanjian pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris. Peristiwa pengalihan debitur dapat terjadi di dalam kehidupan masyarakat dalam urusan perjanjian kredit di lembaga perbankan, hal ini bisa disebabkan karena debitur lama tidak dapat memenuhi pembayaran utang kepada kreditur atau bisa disebut debitur wanprestasi. Dalam KUH Perdata, secara umum dikenal dua macam cara untuk melakukan pengalihan suatu hutang dari debitur lama kepada debitur baru, yaitu dengan *delegasi* (pemindahan hutang) yang diatur dalam pasal 1417 KUH Perdata dan *novasi* (pembaharuan hutang) yang diatur dalam pasal 1413 KUH Perdata . Berdasarkan hal tersebut diatas menimbulkan keinginan penulis untuk mengkaji lebih lanjut dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **"PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN"** Permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini mengenai pengaturan perjanjian alih debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah, status hukum jaminan hak tanggungan pada perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan prinsip *droit de suite*, dan akibat hukum perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis tentang pengaturan perjanjian alih debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah, mengkaji dan menganalisis status hukum jaminan hak tanggungan pada perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan prinsip *droit de suite*, dan mengetahui dan menganalisis akibat hukum perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini secara yuridis normatif (*Legal Research*) dengan pendekatan masalah yang berupa pendekatan undang-undang (*statute approach*). Sumber bahan hukum yang

dipergunakan dalam skripsi yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum dengan metode analisis bahan hukum menggunakan logika hukum berdasarkan metode deduksi.

Perjanjian alih debitur baik didalam KUHPerdata maupun KEPMEN pada perjanjian KPR merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah dengan cara mengalihkan debitur lama kepada debitur baru berikut aset yang menjadi jaminan kredit. Novasi diatur dalam Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424 KUH Perdata. Pada perjanjian kepemilikan rumah diatur dalam Pasal 13 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, disitu disebutkan bahwa Bank Tabungan Negara dapat menarik pengurusan piutang negara untuk restrukturisasi hutang.

Dari uraian diatas terdapat beberapa saran dari penulis adalah sebagai berikut : *pertama*, Hendaknya pemerintah membuat peraturan/undang-undang yang mengatur lebih jelas tentang perjanjian alih debitur khususnya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah mengenai prosedur perjanjian alih debitur dan peralihan jaminan setelah terjadi perjanjian alih debitur; *kedua*, Hendaknya debitur baru mengeluarkan sejumlah uang untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh debitur lama dan biaya yang berkaitan dengan perjanjian alih debitur dalam kredit pemilikan rumah (KPR), Pada saat jaminan yang berupa Hak Tanggungan beralih pada debitur baru selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat hak tanggungan yang baru.; *ketiga* Hendaknya debitur baru benar-benar melaksanakan kewajibannya atas fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditur setelah terjadinya perjanjian alih debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, maka akan ada peralihan hak dan kewajiban dari debitur lama kepada debitur baru,, sebab kreditur dengan itikad baik untuk membantu masyarakat khususnya masyarakat menengah kebawah yang kurang mampu membeli rumah secara tunai.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPEL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPEL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
RINGKASAN.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.1 Tujuan Umum.....	6
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Metode Penelitian.....	7
1.5 Pendekatan Masalah.....	8
1.6 Bahan Hukum.....	8
1.6.1 Bahan Hukum Primer.....	8
1.6.2 Bahan Hukum Sekunder.....	9
1.6.3 Bahan Non Hukum.....	9
1.7 Metode Analisis Bahan Hukum.....	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Perjanjian.....	11

2.1.1 Pengertian Dan Syarat Sah Perjanjian	11
2.1.2 Asaz-asaz Perjanjian	14
2.1.3 Pengertian Perjanjian Pembaharuan Hutang (<i>novasi</i>).....	16
2.2 Perjanjian Kredit	18
2.2.1 Pengertian Dan Fungsi Perjanjian Kredit	18
2.2.2 Bentuk Perjanjian Kredit.....	21
2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	24
2.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	24
2.3.2 Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	25
2.4 Hukum Jaminan	26
2.4.1 Pengertian Jaminan	26
2.4.2 Macam-Macam Jaminan.....	27
2.5 Hak Tanggungan.....	32
2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	32
2.5.2 Obyek Hak Tanggungan	33
2.5.3 Prinsip-prinsip Hak Tanggungan	36
BAB 3 PEMBAHASAN	39
3.1 Perjanjian Alih Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Merupakan Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah.....	39
3.1.1 Pengaturan Perjanjian Alih Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	39
3.1.2 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Merupakan Perjanjian Pokok	40
3.1.3 Perjanjian Alih Debitur Merupakan Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah	42
3.2 Perjanjian Alih Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Mendasarkan Pada Prinsip <i>Droit De Suite</i>	46
3.2.1 Perjanjian Alih Debitur Menurut Keputusan Menteri Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 Merupakan Restrukturisasi Hutang.....	46

3.2.2 Prinsip <i>Droit De Suite</i> Pada Jaminan Hak Tanggungan	47
3.2.3 Restrukturisasi Terhadap Perjanjian Alih Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	53
3.3 Akibat Hukum Dari Perjanjian Alih Debitur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	55
3.3.1 Akibat Hukum Perjanjian Alih Debitur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Ditinjau Dari Perjanjian Kredit	55
3.3.2 Akibat Hukum Perjanjian Alih Debitur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Ditinjau Dari Jaminan Hak Tanggungan.....	60
BAB 4 KESIMPULAN DAN SARAN	63
4.1 Kesimpulan	63
4.2 Saran	64
DAFTAR BACAAN	66
LAMPIRAN – LAMPIRAN	68

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I** : Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara;
- Lampiran II** : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
- Lampiran III** : Sertifikat Hak Tanggungan;
- Lampiran IV** : Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- Lampiran V** : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
- Lampiran VI** : Aplikasi Permohonan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara;
- Lampiran VII** : Formulir Permohonan Alih Debitur;
- Lampiran VIII** : Formulir Penerusan Hutang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

BAB 1
PENDAHULUAN



1.1 Latar Belakang

Semakin berkembangnya kegiatan perekonomian, maka dirasakan perlu adanya sumber-sumber untuk penyediaan dana guna membiayai kegiatan usaha yang semakin berkembang tersebut. Adanya fasilitas kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan yang bermanfaat untuk meningkatkan kegiatan perekonomian. Di dalam pemberian kredit pihak kreditur harus memiliki keyakinan atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya, sesuai dengan yang diperjanjikan. Kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank wajib memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, dengan memberikan jaminan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum kredit diberikan bank harus melakukan penilaian terhadap watak, modal, jaminan/agunan, dalam prospek usaha dari nasabah debitur.

Bank dalam pemberian kredit harus memperhatikan jaminan pemberian kredit. Jaminan ini berupa keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur sesuai dengan prinsip yang tercantum dalam pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan tersebut merupakan jaminan dalam arti luas bukan hanya jaminan dalam arti materiil melainkan juga dalam arti immaterial yaitu penilaian secara seksama terhadap *factor The Five C's of Credit Analysis* berupa *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition of economic* (kondisi ekonomi), *Collateral* (jaminan/agunan).

Sebagai salah satu unsur pembangunan yang realisasinya terwujud melalui fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada masyarakat. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis didalam kehidupan

perekonomian suatu Negara. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 sebagai perubahan dari Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan menyebutkan bahwa Bank adalah :

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Fasilitas kredit yang diberikan Bank sangat diperlukan oleh masyarakat secara umum, pengusaha kecil, menengah ataupun pengusaha besar sebagai sumber dana didalam memperlancar usaha-usaha pemenuhan kebutuhan akan modal didalam proyek-proyek yang didirikannya. Pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank tidak hanya berbicara tentang ekonomi dan bisnis, tetapi juga menyediakan dana bagi pembangunan perumahan masyarakat dalam bentuk pemberian kredit rumah. Perumahan menjadi kebutuhan semua golongan masyarakat saat ini. Untuk dapat memenuhi kebutuhan perumahan secara tunai akan menjadi kendala bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah. Dalam upaya memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, Bank Tabungan Negara salah satu lembaga perbankan yang bergerak dalam penyediaan dana bagi masyarakat untuk pembangunan perumahan melalui pemberian kredit rumah. Akan tetapi penyaluran dana dalam bentuk fasilitas kredit oleh Bank membutuhkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi kembalinya dana yang telah disalurkan.

Kredit Pemilikan Rumah yang dibayar secara angsuran atau kredit, diharapkan dapat memberi keringanan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun hanya mempunyai dana yang terbatas. Fasilitas ini dilakukan dalam bentuk perjanjian kredit antara Bank dengan seorang debitur. Pada umumnya perjanjian kredit yang terjadi antara bank dengan debitur adalah jenis perjanjian baku atau standart contract. Perjanjian baku adalah konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dtuangkan dalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu”. (Mariam Darus Badruzaman 1994: 47).

Kepercayaan dan itikad baik merupakan kunci utama didalam pemberian fasilitas kredit akan tetapi agar lebih terjamin pelunasan utang itu pihak Bank juga membutuhkan jaminan secara nyata baik itu berupa benda bergerak atau tidak bergerak. Hal tersebut dilakukan oleh pihak Bank untuk menanggulangi resiko dari pelunasan utang.

Jaminan kredit dalam praktek perbankan yang paling sering adalah hak milik atas tanah, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat dan mempunyai tanda bukti berupa sertipikat. Hal tersebut yang membedakan jaminan tanah dengan jaminan yang lain sehingga sulit untuk digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada bank, yaitu kreditur pemegang hak yang pemenuhannya harus didahulukan disebut kreditur *preferen*. Dalam Pasal 21 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). dikatakan, bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak melaksanakan hak-haknya berdasarkan UUHT. Karena disana disebutkan, pemegang hak tanggungan secara umum, maka ketentuan itu berlaku untuk semua kreditur pemegang hak tanggungan, tanpa mempersoalkan, ia pemegang hak tanggungan peringkat yang keberapa. Dengan demikian semua kreditur pemegang hak tanggungan adalah kreditur *separatis*. Hak milik atas tanah sebagai jaminan pembayaran hutang mengandung suatu pengertian bahwa tanah tertentu oleh yang berhak mejaminkan itu disediakan secara khusus kepada kreditur untuk lebih menyakinkan kreditur bahwa hutang dari debitur akan dilunasi pada saat yang diperjanjikan.

Hak milik atas tanah sebagai jaminan kredit sesuai hukum yang berlaku, maka dilakukan pembebanan terhadap tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Pembebanan jaminan terhadap tanah dilakukan di pejabat pembuat akte tanah (PPAT). hak tanggungan merupakan perjanjian *acesoir* yang tentunya sebelum pembebanan atas suatu jaminan, didahului dengan adanya perjanjian hutang piutang atau pengakuan hutang agar mendapatkan kepastian hukum dan keadilan bagi kreditur maupun debitur. Dalam perjanjian hutang piutang tersebut telah disebutkan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan oleh debitur/pemilik jaminan, sebagaimana juga disebutkan dalam pasal 10 ayat (1) Undang-undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

“pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian yang menimbulkan hutang tersebut”.

Selanjutnya tahapan pemberian hak tanggungan ada dua, yang pertama yaitu pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Pada pasal 10 ayat (2) UUHT disebutkan, bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, selanjutnya juga diatur pada Pasal 2 ayat (1) dan (2) PP 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum dalam hal ini termasuk dalam hal pemberian hak tanggungan. Dan yang kedua yaitu pendaftaran oleh kantor pertanahan, merupakan saat lahirnya hak tanggungan. Pada pasal 13 ayat (1) UUHT disebutkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftar pada Kantor Pertanahan. (Hasanuddin Rahman, 1998:200).

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang dijadikan jaminan adalah rumah atau hak milik atas tanah yang diperoleh debitur lewat perjanjian KPR melalui lembaga perbankan. Dengan demikian, walaupun debitur telah mendapatkan fasilitas KPR dan dapat langsung menempatkannya, namun tanah dan rumah tersebut dijadikan jaminan dan belum sepenuhnya menjadi milik debitur selama debitur belum melunasi pembayaran kepada kreditur. Apabila harga rumah dan tanah sudah lunas maka sudah menjadi milik debitur, dan jika harga pembayarannya belum lunas maka debitur tidak dapat mengalihkan kepada orang lain sebab kreditur mempunyai hak eksekutorial terhadap jaminan hak milik atas tanah dan rumah tersebut. Untuk itu, semua surat-surat dan dokumen yang asli dan sah yang membuktikan pemilikan atas segala harta yaitu rumah dan tanah yang dijadikan jaminan dikuasai oleh bank sampai dulunasinya seluruh hutang debitur.

Dengan dijadikannya tanah dan rumah sebagai jaminan kepada bank, maka secara otomatis debitur tidak dapat mengalihkan hak milik atas rumah kepada orang lain. Tetapi dengan adanya suatu keadaan yang diduga dapat merugikan pihak kreditur maka dengan itikad baiknya debitur meminta pertimbangan kepada kreditur untuk melakukan alih debitur.

Jual beli rumah beserta tanah KPR yang dilakukan oleh debitur dengan pihak ketiga tidak bisa dilakukan dengan membuat akta jual beli yang dibuat di hadapan notaries/PPAT. Hal ini disebabkan obyek jual beli tersebut masih bersetatus sebagai benda jaminan. Oleh karena itu agar transaksi peralihan hak dengan pihak ketiga dapat segera terjadi sesuai dengan prosedur hukum, debitur melakukan transaksi dengan pihak ketiga dengan cara membuat akta alih debitur.

Perjanjian alih debitur merupakan suatu perjanjian pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris. Peristiwa pengalihan debitur dapat terjadi di dalam kehidupan masyarakat dalam urusan perjanjian kredit di lembaga perbankan, hal ini bisa disebabkan karena debitur lama tidak dapat memenuhi pembayaran utang kepada kreditur atau bisa disebut debitur wanprestasi. Dalam KUH Perdata, secara umum dikenal dua macam cara untuk melakukan pengalihan suatu hutang dari debitur lama kepada debitur baru, yaitu dengan *delegasi* (pemindahan hutang) yang diatur dalam pasal 1417 KUH Perdata dan *novasi* (pembaharuan hutang) yang diatur dalam pasal 1413 KUH Perdata .

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat perjanjian alih debitur lama kepada debitur baru dalam pemberian kredit pemilikan rumah dan membahasnya dalam bentuk skripsi. Karena dapat dipastikan secara hukum semakin banyak dan semakin rumit kasus yang dihadapi dalam proses kredit bank, maka penulis mengangkat berbagai permasalahan yang timbul di atas menjadi sebuah karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul : **“PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang ada dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah perjanjian alih debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah ?
2. Apakah Perjanjian Alih Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Mendasarkan Pada Prinsip *Droit De Suite* ?
3. Apa akibat hukum dari perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sebagai suatu karya tulis ilmiah, maka skripsi ini mempunyai 2 (dua) macam tujuan yang hendak dicapai, yaitu :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan secara umum dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di masyarakat;
3. Untuk menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa perjanjian alih debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah;

2. Untuk mengkaji dan menganalisa perjanjian alih debitur dalam kredit pemilikan rumah (kpr) dengan jaminan hak tanggungan berdasarkan pada prinsip *droit de suite*;
3. Untuk mengkaji dan menganalisa akibat hukum perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

1.4 Metode Penelitian

Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit. Menggunakan suatu metode dalam melakukan suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum. Penggunaan metode dalam penulisan suatu karya tulis ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapat kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Sehingga pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha pencapaian pengkajian. Oleh karena itu, suatu metode digunakan agar dalam skripsi ini dapat mendekati suatu kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisannya. Adapun metode yang digunakan adalah sebagai berikut :

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 35). Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini secara yuridis normatif (*Legal Research*). Tipe penelitian yuridis normatif (*Legal Research*) yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma yang ada dalam hukum positif. Dimana tipe penelitian yuridis normatif (*Legal Research*) dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur-literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang dikaitkan dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini.

1.5 Pendekatan Masalah

Di dalam Penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Adapun peraturan perundang-undangan yang digunakan untuk memecahkan isu hukum yang timbul adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan beberapa Undang-Undang atau peraturan lainnya yang terkait.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan tujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum. (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 137).

1.6 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya. Adapun sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1.6.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 141). Adapun yang termasuk sebagai bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini yaitu: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara.

1.6.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, buku-buku, serta surat kabar yang bertujuan untuk mempelajari isi dari pokok permasalahan yang dibahas (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 141).

1.6.3 Bahan Non Hukum

Sumber bahan non hukum sebagai penunjang dari sumber bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu data yang diambil dari internet, kamus, serta wawancara (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 165).

1.7 Metode Analisis Bahan Hukum

Analisis terhadap bahan hukum meliputi konsep hukum, norma hukum, konsep hukum, lembaga hukum, fungsi hukum, dan sumber hukum. Sebelum melakukan analisis untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang diajukan, maka terlebih dahulu dilakukan kegiatan melalui tahapan-tahapan sampai dengan analisis sebagai layaknya dalam kajian penelitian hukum. (Peter Mahmud Marzuki, 2001: 118). Adapun tahapan-tahapan yang dimaksudkan adalah : *pertama*, inventarisasi hukum positif yang pernah dan masih berlaku di Indonesia, yang mengatur tentang perjanjian kredit pada umumnya, khususnya perjanjian alih debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jaminan Hak Tanggungan yang merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah. Yang khususnya perjanjian alih debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, mengenai

jaminan Hak Tanggungan terdapat dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, termasuk prinsip-prinsip yang diatur dalam UUHT, seperti halnya prinsip absolut/mutlak, *droit de suite*, *droit de preference*, spesialisitas dan publisitas. *Kedua*, mengidentifikasi hukum positif yang mempunyai hubungan erat dengan perjanjian alih debitur dalam KPR, termasuk upaya penyelamatan kredit bermasalah, pengalihan hak tanggungan kepada pihak ketiga dengan menggunakan prinsip *droit de suite*, dan akibat hukum dengan adanya perjanjian alih debitur dalam KPR. *Ketiga*, menganalisis peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perjanjian alih debitur KPR dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002, termasuk dasar hukum perjanjian alih debitur, ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan perjanjian alih debitur, maupun putusan-putusan yang berkaitan dengan perjanjian alih debitur. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan menuju ke hal-hal yang bersifat khusus dan diharapkan memberikan *preskripsi* tentang apa yang seharusnya diterapkan berkaitan dengan permasalahan yang terkait.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

2.1.1 Pengertian dan Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara tentang Perikatan, karena perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan disamping Undang-Undang. (Pasal 1233 KUHPerdara). Dalam Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan bahwa “Persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, akan menimbulkan perikatan dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut”. Definisi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut hanya mengenai perjanjian sepihak dimana satu orang mengikatkan dirinya pada orang lain tetapi orang lain tidak harus mengikatkan dirinya pada pihak pertama. Beberapa ahli hukum memberikan definisi tentang perikatan, yaitu:

1. Prof. Subekti (dalam Hasanudin Rahman, 1998:135) memiliki pandangan berbeda: Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa tersebut munculah hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakana perikatan;
2. Menurut Abdul Kadir Muhammad (1996: 78) Perjanjian adalah “suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan”;
3. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro (2000:12) merumuskan lebih lengkap lagi, yaitu: Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu;
4. Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan (dalam A. Qirom Syamsudin Meliala, 1985: 7) menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya dengan seseorang lain atau lebih”.

Suatu perjanjian pada umumnya dapat dibuat secara bebas tidak terikat pada suatu bentuk tertentu. Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, namun untuk pengamanan dan kepastian hukum, perjanjian lebih sering dilakukan secara tertulis baik dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan.

suatu perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Bahwa para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harus memiliki kemauan yang bebas untuk membuat suatu perjanjian dengan pihak lain dan kemauan tersebut dituangkan dalam kata sepakat diantara para pihak mengenai bentuk dan isi pokok dari perjanjian yang dibuatnya. Dengan kata lain bahwa para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perikatan harus bebas dari paksaan, penipuan, maupun tekanan dari pihak manapun. Apabila salah satu pihak mendapatkan paksaan, penipuan, dan tekanan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Para pihak yang membuat suatu perjanjian haruslah orang yang cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata seseorang dinyatakan tidak cakap melakukan perbuatan hukum diantaranya adalah : orang yang belum dewasa, mereka yang berada dibawah pengampuan. Sedangkan cakap menurut Pasal 330 KUH Perdata adalah sudah berumur genap 21 tahun atau sudah menikah. Pada pasal 1329 KUH Perdata bahwa setiap orang cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang dinyatakan cakap. Pada pasal 1467 KUH Perdata seorang istri tidak boleh melakukan perjanjian jual beli dengan seorang suami. Pada pasal 1640 KUH Perdata dijelaskan bahwa para sekutu yang tidak menjadi pengurus tidak diperbolehkan menggadaikan barang-barang bergerak kepunyaan persekutuan. Namun menurut Pasal 39 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa seseorang dianggap cakap apabila sudah berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin.

3. Suatu hal tertentu

Dalam membuat suatu perjanjian, haruslah terdapat suatu hal tertentu yang menjadi objek atau pokok perjanjian dan hal tersebut harus dapat ditentukan dengan jelas. Suatu hal tertentu yang dimaksudkan dalam persyaratan ketiga ini adalah obyek dari pada perjanjian. Obyek perjanjian

tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan. Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum, seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan lain sebagainya tidaklah dapat dijadikan obyek suatu perjanjian. (Edy Putra The'aman,1989:23) Apabila dalam suatu perjanjian tidak terdapat suatu hal tertentu yang menjadi objek maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

4. Suatu sebab yang halal

Undang-Undang menghendaki adanya suatu sebab yang diperbolehkan, sebab dibuatnya suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Menurut pasal 1337 KUHPerdara "suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Pada pasal 1254 KUHPerdara dijelaskan bahwa "semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan dan undang-undang maka batal demi hukum". Sedangkan pada pasal 1619 KUHPerdara disebutkan bahwa "segala persekutuan harus mengenai suatu usaha yang halal, dan harus dibuat untuk manfaat bersama para pihak". Syarat pertama dan kedua diatas dinamakan syarat-syarat subjektif.

(<http://pecanduhukum.blogspot.com/2009/03/perjanjian-standar-dan-klausula.html>).

Apabila salah satu dari kedua syarat tersebut tidak dapat dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang tidak cakap. Dapat dibatalkan oleh salah satu pihak artinya salah satu pihak dapat melakukan pembatalan. Pihak yang membatalkan disini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum.

Syarat ketiga dan keempat disebut syarat-syarat objektif, yakni jika salah satu dari kedua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum . Batal demi hukum artinya perjanjian yang dibuat para pihak tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada. Jadi para pihak tidak terikat dengan perjanjian itu

sehingga masing-masing pihak tidak dapat menuntut pemenuhan perjanjian karena perjanjian sebagai dasar hukum tidak ada sejak semula.

Syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata jika telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Undang-Undang. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata juga menegaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hukum, perjanjian terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

2.1.2 Azas-azas Perjanjian

Azas-azas yang digunakan sebagai pedoman dalam membuat perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Azas konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata penyebutannya tegas sedang dalam Pasal 1338 KUH Perdata ditemukan dalam istilah "semua". Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasakannya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa, perjanjian itu sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat mengenai pokok perjanjian. Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata ditentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidaklah sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Azas ini termasuk syarat subyektif sahnya perjanjian, untuk itu apabila dilanggar oleh salah satu pihak maka batal demi hukum.

b. Azas kebebasan berkontrak

Hukum benda menganut sistem tertutup, sedangkan Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya macam-macam hak atas benda adalah

terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu. Asas ini dalam hukum perjanjian dikenal dengan asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*). Asas kebebasan berkontrak ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan ini berbunyi: "Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". "Semua" mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan dengan "siapa" perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai Pasal 1320 KUH Perdata mempunyai kekuatan mengikat. Dengan demikian maka, kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam Hukum Perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Apabila asas ini dilanggar oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian maka dinyatakan batal demi hukum.

c. Asas kekuatan mengikat (*pacta sun servanda*)

Asas ini berdasarkan pasal 1338 ayat (1), (2) KUH Perdata bahwa "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya". Adapun maksud dari asas ini tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak, maka sejak

dipenuhinya syarat sahnya perjanjian sejak saat itu perjanjian mengikat para pihak seperti undang-undang. Apabila asas ini dilanggar oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian maka dinyatakan batal demi hukum karena ada yang melanggar isi perjanjian.

d. Asas itikad baik

Hal ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Asas ini merupakan hal yang penting dari perjanjian bahwa pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan (Soebekti,1979:19).

Dalam hukum perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedang Itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat. Apabila asas ini dilanggar oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian maka dinyatakan batal demi hukum karena perjanjian yang dibuat tidak memiliki itikad baik.

2.1.3 Pengertian Perjanjian Pembaharuan Hutang (*novasi*)

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. Berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata telah ditegaskan bahwa salah satu peristiwa yang menyebabkan perikatan-perikatan hapus adalah karena terjadinya Pembaharuan Utang (*novasi*) dan pemindahan hutang (*delegasi*). Bahwa berdasarkan Pasal 1413 KUH Perdata ditegaskan mengenai pelaksanaan Pembaharuan Utang (Novasi), yaitu :

” Ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang :

1. apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan 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'.

Untuk setiap Pembaharuan Utang (Novasi Subyektif Pasif) harus didudukkan terlebih dahulu melalui suatu perjanjian tersendiri (Akta Novasi) dan Novasi tersebut akan menimbulkan konsekuensi hukum bahwa Perjanjian Kredit awal akan menjadi hapus digantikan dengan Perjanjian Kredit baru.

Pada pasal 1400 KUH Perdata disebutkan bahwa “subrogasi atau penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang”. Dalam hal ini adanya novasi timbul karena adanya persetujuan atau demi undang-undang. Pada pasal 1417 KUH Perdata yang mengatur tentang pemindahan hutang (*delegasi*), bahwa 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.

Dalam novasi seluruh hak-hak istimewa, hak-hak jaminan kebendaan, serta hak-hak ikutan lainnya, yang melekat pada perikatan pokok tidaklah demi hukum turut beralih kepada kreditur baru. Walau demikian Pasal 1421 KUH Perdata memungkinkan diperjanjikan hak-hak ikutan tersebut dalam perjanjian yang membentuk perikatan baru.

Terhadap adanya dua macam bentuk pengalihan hutang yang diatur dalam KUH Perdata tersebut di atas, mengenai perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokok atas hutang, diatur dalam Pasal 1422 KUH Perdata sebagai berikut :

”Apabila pembaharuan utang 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”.

Bahwa selanjutnya dalam Pasal 18 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, diatur bahwa Hak Tanggungan menjadi hapus karena peristiwa-peristiwa sebagai berikut :

1. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
3. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Apabila bunyi Pasal 1421 dan Pasal 1422 KUH Perdata dan Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan tersebut dikaitkan dengan 2 macam bentuk pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru, maka terhadap bentuk Delegasi secara yuridis perjanjian *accessoirnya* (antara lain perjanjian pengikatan jaminannya) masih tetap dipertahankan dan tetap mengikat para pihak yang membuat perjanjian. Hal ini berarti perjanjian *accessoir* tetap ada karena perjanjian pokoknya tetap berlaku. Namun sebaliknya, terhadap bentuk Novasi Subyektif Pasif, maka perjanjian *accessoirnya* tidak dapat dipertahankan lagi, mengingat perjanjian pokoknya telah hapus dengan adanya pembebasan utang dari kreditur kepada debitur lama. Kecuali pihak kreditur tetap mempertahankan jaminan itu. Untuk mempertahankan jaminan-jaminan tersebut kreditur harus menyatakan secara tegas dalam akta novasi dan perjanjian kredit baru.

2.2 Perjanjian Kredit

2.2.1 Pengertian dan Fungsi Perjanjian Kredit

Pengertian tentang perjanjian kredit tidak dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Oleh karena itu, untuk dapat mengetahui pengertian perjanjian kredit perlu diamati pendapat dari para pakar hukum.

Subekti berpendapat bahwa dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769. (Subekti, dalam Johannes Ibrahim, 2004: 24-25).

Di dalam perjanjian kredit Menurut Pasal 1763 KUH Perdata mengenai kewajiban debitur dalam hal ini pihak yang meminjam, bahwa debitur diwajibkan untuk mengembalikan hutang dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan.

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Marhais Abdul Hay yang menyatakan bahwa perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasai oleh ketentuan Bab XIII Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (Marhais Abdul Hay dalam Rachmadi Usman, 2003: 261)

Hal yang sama dikemukakan pula oleh Mariam Darus Badruzaman:

Dari rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam-meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu objeknya adalah benda yang habis jika *verbruiklening* termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh "penyerahan" uang oleh bank kepada nasabah. (Mariam Darus Badruzaman, dalam Johannes Ibrahim, 2004 : 25)

Sedangkan (Asser-Kleyn, dalam Mariam Darus Badruzaman, 1991: 31) menyatakan bahwa perjanjian pinjam uang selalu didahului oleh perjanjian pendahuluan, misalnya perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari perjanjian pinjam uang.

Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan bahwa perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus:

Perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan. (Sutan Remy Sjahdeini, dalam Johannes Ibrahim, 2004 : 28)

Dari pendapat para pakar hukum diatas dapat diketahui bahwa perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan bentuk perjanjian pinjam-meminjam. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.

Definisi tentang perjanjian pinjam-meminjam dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut :

Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Atas dasar hal tersebut diatas maka dalam pembuatan suatu perjanjian kredit harus mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan di antara para pihak, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak akan terjadi pemberian kredit. Jadi dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian kredit.

Selain hal-hal tersebut, perjanjian kredit perlu mendapat perhatian khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang penting dalam pemberian dan pengelolaan kredit.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, di antaranya:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit. (Muhammad Djumhana, 1996: 241-242)

2.2.2 Bentuk Perjanjian Kredit

Untuk mengetahui sifat perjanjian kredit tidak cukup hanya memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata dan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan saja. Demikian pula halnya dengan bentuk perjanjian kredit, kedua undang-undang tersebut tidak mengatur bagaimana bentuk perjanjian kredit harus dibuat. Apakah dapat dibuat dengan bentuk lisan saja atau harus dengan bentuk tertulis. Untuk dapat mengerti hal tersebut, maka kita harus menengok bagaimana perjanjian kredit di dalam praktek perbankan.

Di dalam praktek perbankan yang, setiap bank telah menyediakan formulir/blanko perjanjian kredit, yang isi dari perjanjian tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu (telah dibakukan). Formulir tersebut disodorkan pada setiap pemohon kredit, yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon, pihak bank hanya meminta pendapat calon nasabah, apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir itu atau tidak. Sedangkan hal-hal yang kosong di dalam formulir, seperti jumlah pinjaman, besarnya bunga, tujuan pemakaian kredit, dan jangka waktu kredit adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelum ada persetujuan dari kedua belah pihak. Isi perjanjian kredit yang telah ditentukan menunjukkan bahwa perjanjian kredit dalam praktek perbankan adalah suatu perjanjian standard (*standaard contract*). Perjanjian standard ini oleh Mr. A. Pitlo (Mariam Darus Badruzaman, 1983 : 32) dinamakan juga perjanjian adhesi. Perjanjian standard tersebut tidak hanya dikenal pada perjanjian kredit, akan tetapi juga dikenal dalam perjanjian-perjanjian lainnya, misalnya perjanjian angkutan laut, udara, perjanjian asuransi kredit dan asuransi pada umumnya.

Sebagaimana telah disinggung di atas, bahwa isi dan bentuk dari perjanjian kredit telah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak bank, sedangkan pihak pemohon/calon nasabah tinggal menyatakan setuju atau tidak terhadap ketentuan-

ketentuan yang terdapat dalam formulir yang disodorkan padanya. Praktek yang demikian ini diikuti pula oleh lembaga-lembaga perkreditan lainnya di antara seperti bank pasar.

Dalam menghadapi praktek perkreditan yang demikian itu calon nasabah pada umumnya tidak dapat berbuat lain selain menyetujuinya, sebab bila ia tidak menyetujui berarti permohonan kreditnya gagal, sedangkan ia sangat membutuhkan sekali kredit tersebut guna kelancaran/kemajuan usahanya.

Bila diperhatikan dengan seksama, perjanjian (standard) kredit ini sebenarnya mengandung kelemahan, terutama dihubungkan dengan pasal 1320 jo pasal 1338 KUH Perdata. Dikatakan mengandung kelemahan, karena dalam perjanjian kredit tidak terkandung adanya kesepakatan (konsensus) dalam arti luas dari kedua belah pihak, melainkan hanya sepihak. Sedangkan pihak pemohon dalam memberi kesepakatannya hanyalah *fictif* belaka. Dengan demikian perjanjian kredit bank dan lembaga perkreditan lainnya seperti tersebut di atas, tidak saja mengandung kelemahan tetapi juga sekaligus menyimpang dari asas-asas yang terkandung dalam pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata. Terlepas dari kelemahan dan penyimpangan terhadap pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata, harus bisa menerima keadaan tersebut sebagai kenyataan. Sebab disatu segi, timbulnya perjanjian (standard) kredit tidak dilatar belakangi oleh kaum ekonomi kuat, tetapi dilatarbelakangi oleh kemauan pemerintah untuk membantu/merangsang pertumbuhan pengusaha ekonomi lemah lewat bantuan kredit. Sedangkan disegi lain, pemberian/pelepasan kredit tanpa disertai adanya persyaratan yang ketat akan mengakibatkan terbukanya resiko yang besar bagi kelangsungan usaha bank dan pada akhirnya akan melumpuhkan tujuan yang terkandung dalam pemberian kredit itu sendiri.

Akan tetapi untuk menghindari adanya syarat-syarat yang memojokkan/merugikan nasabah, maka sebaiknya isi perjanjian kredit perlu diseragamkan, seperti Polis Standard Kebakaran Indonesia yang dikeluarkan oleh Dewan Asuransi Indonesia, sehingga pemerintah dapat melakukan pengawasasn dengan mudah. Secara teoritis yuridis *standaard contract* bertentangan dengan asas konsensualisme karena mencantumkan klausula yang memberatkan pihak

debitur, dan juga bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak karena pihak debitur tidak dapat menentukan klausula atas perjanjian kredit.

Menurut Hondius perjanjian baku adalah konsep janji-janji tertulis. Disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah tak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu. Seterusnya beliau mengemukakan perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Pasal 1313 KUH Perdata: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian baku mengandung sifat yang banyak menimbulkan kerugian terhadap konsumen. Perjanjian baku yang banyak terdapat di masyarakat dapat dibedakan dalam beberapa jenis, antara lain:

1. Perjanjian baku sepihak, adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat di sini adalah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi ekonomi kuat dibandingkan pihak debitur. Kedua pihak lazimnya terikat dalam organisasi, misalnya pada perjanjian buruh kolektif.
2. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah, ialah perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian yang mempunyai objek hak atas tanah.
3. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat. Adalah perjanjian yang konsepnya sejak semula disediakan. Untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat yang meminta bantuan notaris atau advokat yang bersangkutan. Dalam perpustakaan Belanda jenis ini disebutkan *contract model*. (www.ilmuhukumbandung.blogspot.co.id).

Terdapat beberapa pendapat mengenai kedudukan perjanjian baku itu. Sluijter berpendapat: “perjanjian baku bukan lagi perjanjian. Pelaku usaha sudah bertindak sebagai pembentuk undang-undang swasta (*legio particuliere wetgever*)”. Sebaliknya Pitlo berpendapat: “perjanjian baku itu memang melanggar UU, tetapi dibutuhkan oleh masyarakat dalam praktik”. Dalam hal ini, Hondius memberi toleransi dengan alasan merupakan: “kebiasaan (*gebruik*) dalam perdagangan”. Kemudian Stein memberi jalan tengah: “tetap ada perjanjian

karena fiksi adanya kemauan dan kepercayaan (*fictie van wil en vertrouwen*). Karena dengan menerima, konsumen telah setuju”. (<http://www.antarasumut.com/kolom/hukum/memahami-perjanjian-baku/diakses> pada tanggal 14 Oktober 2009).

2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

2.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari lembaga perbankan adalah perjanjian pinjam uang yang dialihkan dalam bentuk kredit perumahan. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah terlebih dahulu diadakan sebelum terlaksananya realisasinya kredit atau pencairan kredit. Pembuatan perjanjian kredit penting sebab sesuai dengan instruksi pemerintah yang dituangkan kepada lembaga perbankan bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit (Mariam Darus Badruzaman, 1989:19).

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan dengan tujuan membantu mereka yang memerlukan rumah untuk dapat membeli rumah dengan fasilitas kredit perbankan yang merupakan didalamnya suatu kredit dijadikan jaminan. Biasanya dalam kredit pemilikan rumah yang menjadi jaminan berupa jaminan pokok (D.Hasan, 1996:189).

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara menyebutkan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) untuk membantu anggota masyarakat guna membeli tanah berikut rumah/bangunannya, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah/bangunan sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa tanah atau tanah berikut rumah/bangunan yang dimiliki pemohon.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menyebutkan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu perjanjian jangka panjang yang diberikan kepada calon pembeli rumah/penerima kredit yang ingin membeli rumah dan ia berkewajiban untuk mengangsur pengembaliannya secara terencana. Perjanjian KPR-BTN adalah perjanjian KPR antara bank dengan debitur yang memuat

ketentuan dan syarat umumnya yang berlaku atas pemberian kredit tersebut. Perjanjian KPR-BTN ini dibuat berdasarkan perjanjian *standart contract* yaitu perjanjian yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh BTN tentang syarat-syarat dalam perjanjian tersebut dan pihak debitur hanya memberikan jawaban setuju atau tidak terhadap syarat-syarat yang telah diajukan oleh Bank Tabungan Negara.

Untuk memperoleh pinjaman kredit dari bank maka debitur harus memenuhi beberapa persyaratan yang diajukan dari bank selain itu juga diperlukan jaminan kredit untuk memperoleh pinjaman. Bank mengharapkan atas kredit yang diberikan kepada debiturnya berjalan lancar sampai kredit tersebut dilunasi.

2.3.2 Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut kamus bahasa Indonesia istilah alih debitur dapat diartikan sebagai mengambil alih, menggantikan atau memindahkan. Alih debitur pada prinsipnya merupakan pengalihan hak dan kewajiban dari debitur lama (penjual) kepada debitur baru, sedangkan ketentuan-ketentuan lainnya tidak berubah (termasuk ketentuan jangka waktu). Dengan demikian alih debitur adalah pemindahan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara dari pihak pertama selaku debitur lama kepada pihak ketiga sebagai debitur baru.

Alih debitur dilakukan dengan salah satu tujuannya adalah untuk mengantisipasi terjadinya tunggakan pembayaran oleh debitur dan mencegah terjadinya kredit macet jika debitur tidak dapat meneruskan pembayaran angsuran. Proses alih debitur hak atas rumah dan tanah yang dibeli secara KPR, di dunia perbankan, biasanya dilakukan dengan dua cara :

1. Alih kredit langsung melalui Bank Tabungan Negara adalah alih kredit secara resmi, dengan cara melakukan alih debitur;
2. Alih kredit dilakukan dengan akta notaries/PPAT, proses ini cukup aman dilakukan meskipun tidak sempurna alih debitur secara langsung kepada Bank Tabungan Negara. (<http://irmadevita.com/2007/10/2007/sebelum-beli-rumah-secara-oper-kredit-pelajari-dulu-untung-ruginya/>, diakses pada tanggal 25 September 2009).

Pada kedua cara tersebut terdapat kelebihan dan kelemahan. Untuk alih kredit langsung melalui BTN kelebihannya adalah sertifikat sudah dapat di balik nama atas nama pembeli, walaupun masih tetap dijamin ke BTN dan baru dapat diambil setelah kredit dilunasi. Kelemahannya adalah proses pengajuan sebagai debitur baru di BTN lebih rumit, memakan waktu lebih lama dan ada kemungkinan ditolak untuk debitur baru oleh BTN.

Sedangkan alih kredit dilakukan dengan akta notaris, kelebihannya adalah prosesnya lebih mudah dan cepat, dan biaya relatif lebih murah. Kelemahannya adalah sertifikat masih atas nama penjual dan masih dijamin ke BTN. Apabila peralihan hak ini tidak diberitahukan kepada BTN kemungkinan terburuknya penjual bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri ke BTN dan mengambil asli sertifikat rumah dan tanah yang sudah dialihkan. Walaupun terdapat kelemahan, alih debitur dengan menggunakan akta notaris tetap saja jauh lebih aman dibandingkan alih debitur dengan hanya menggunakan surat pengalihan di bawah tangan, atau bahkan hanya kwitansi saja tanpa surat apapun, (<http://irmadevita.com/2007/10/2007/sebelum-beli-rumah-secara-oper-kredit-pelajari-dulu-untung-ruginya/>, diakses pada tanggal 25 September 2009).

2.4 Hukum Jaminan

2.4.1 Pengertian Jaminan

Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam praktek perbankan masalah jaminan ini sangat penting, utamanya berhubungan dengan kredit yang akan diluncurkan kepada nasabahnya (Satrio, :56)

Gatot Supramono (1996:75) menyatakan, kata jaminan dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan pasal 8 Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan di atas dapat diketahui bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang. Biasanya dalam masalah pinjam-meminjam uang, pihak kreditur meminta agar menyediakan jaminan berupa

sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan hutang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata dibitur tidak melunasi.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditur, karena perjanjian hutang-piutang bukanlah perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang, dengan cara sebagaimana peraturan yang berlaku, barang dijual lelang. Hasilnya digunakan untuk melunasi hutang, dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Barang jaminan tidak selalu dimiliki debitur, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan hutang debitur (Eugenia Liliawati Muljono, 2003:17-18).

Uraian diatas dapat memberikan pengertian, bahwa jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang si debitur.

2.4.2 Macam-macam Jaminan

Pada umumnya macam-macam jaminan sebagaimana dikenal dalam Tata Hukum Indonesia, yaitu:

1. Jaminan Umum

Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang memberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan kreditur lainnya. KUH Perdata memang tidak menyebutkan adanya jaminan umum dan jaminan khusus, namun dari sejumlah peraturannya dapat diketahui mana jaminan yang bersifat umum dan mana yang bersifat khusus.

Untuk jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang berbunyi “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”. Debitur dalam hal

ini cukup pasif, tidak perlu membuat perjanjian jaminan, karena perikatannya sudah diatur oleh undang-undang. Tanpa adanya perjanjian yang diadakan para pihak lebih dulu, para kreditur konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang itu, jadi dalam jaminan umum ini, semua barang-barang milik debitur merupakan jaminan bagi para kreditur tanpa memandang siapa kreditur yang membuat perikatan lebih dahulu. Semua kreditur mempunyai hak yang sama, namun mengenai pembayaran utang tidak dibagi rata dari hasil penjualan barang-barang tersebut.

Menurut Pasal 1132 KUH Perdata, hasil penjualan barang-barang itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditur, kecuali diantara kreditur mempunyai hak untuk didahulukan. Sehubungan dengan itu Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (1980:45) mengatakan, jaminan yang demikian dalam praktek perkreditan (perjanjian jaminan uang) tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan karena dengan jaminan tersebut kreditur tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada sekarang dan yang akan ada dikemudian hari, serta kepada siapa saja debitur itu berutang sehingga dikhawatirkan hasil penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya. Menurut Pasal 1133 KUH Perdata menyebutkan bahwa hak istimewa yang dimiliki oleh kreditur sebagai pemegang hak tanggungan untuk didahulukan pemenuhannya dari pada kreditur-kreditur lainnya.

2. Jaminan Khusus

Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditur privilege (hak preferen). Pada jaminan khusus ini pihak debitur memperjanjikan kepada debitur atas suatu barang-barang tertentu khusus diperuntukkan sebagai jaminan utang debitur. Selain dapat berupa barang jaminan khusus juga dapat berupa orang. Meskipun dapat berupa orang, tetapi pada akhirnya harta benda orang yang bersangkutan yang dapat disita dan dijual lelang untuk pelunasan utang.

Sebagaimana pernah disinggung di atas bahwa untuk dapat membuat jaminan khusus, maka pada perjanjian pokoknya harus diperjanjikan tentang adanya hal itu. Baru kemudian dibuat perjanjian jaminannya yang bersifat *accessoir*. Adapun macam-macam jaminan khusus terdapat dalam KUH Perdata maupun peraturan di luar KUH Perdata. Jaminan khusus yang diatur dalam KUH Perdata adalah :

a. Hipotik;

Hipotik diatur dalam buku II KUH Perdata Bab XXI pasal 1162 sampai dengan 1232, tetapi sejak berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah maka Hipotik atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, tetapi diluar itu berdasarkan Pasal 71 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan, Hipotik masih berlaku dan dapat dijamin atas pesawat udara. Berdasarkan ketentuan Pasal 314 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Dagang yang berbunyi “atas kapal-kapal yang dibukukan dalam register kapal, kapal-kapal dalam pembukuan dan andil-andil dalam kapal-kapal dan kapal-kapal dalam pembuatan seperti itu dapat diletakkan hipotik”. dan Undang-undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran, kapal laut dengan berat 20 m3 keatas dapat dijamin dengan hipotik. Menurut ketentuan Pasal 1162 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan”. (J. Satrio, 2007:206).

b. Hak Tanggungan

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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. (Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah).

Sebelum berlakunya UUHT ini, dasar hukum yang digunakan untuk melakukan pengikatan atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah menggunakan ketentuan mengenai hipotik dalam KUHPerdota Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232. Sedangkan obyek hak tanggungan telah diatur dan dijabarkan dalam Pasal 4 UUHT. Adapun ketentuan Pasal 4 UUHT, yaitu :

- (1). Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :
 - a) Hak Milik.
 - b) Hak Guna Usaha.
 - c) Hak Guna Bangunan.
- (2). Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), hak Pakai atas tanah Negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dengan menurut sifatnya yang dapat dipindahtangankan, dan dapat juga dibebani hak tanggungan.
- (3). Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas Tanah Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4). Hak Tanggungan dapat juga dibebankan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5). Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

c. Gadai

Pengertian Gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 1150 KUH Perdata adalah:

“Gadai yaitu suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari barang tersebut lebih dahuludari kreditur lainnya, kecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana harus didahulukan”.

Menurut Pasal 528 KUH Perdata, bahwa atas sesuatu kebendaan, seorang dapat mempunyai, baik suatu kedudukan berkuasa, baik hak milik, baik waris, baik hak pakai hasil, baik hak pengabdian tanah, baik hak gadai atau hipotik. Dari uraian tersebut bahwa. Apabila debitur dalam hal ini tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutang sesuai batas waktu yang diperjanjikan maka menurut Pasal 1133 KUH Perdata, kreditur sebagai pemegang hak gadai mempunyai hak istimewa untuk didahulukan diantara kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, gadai pada dasarnya adalah suatu hak kebendaan sebagai jaminan tambahan dari perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atas benda bergerak milik orang lain dan bertujuan tidak untuk memberikan kenikmatan atas benda tersebut tetapi hanya untuk memberikan jaminan terhadap pelunasan hutang orang yang memberikan jaminan tersebut (pemberi gadai).

d. Penanggungan (*borgtocht*)

Menurut Pasal 1820 KUHPerdata, penanggungan ialah suatu perjanjian di mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berhutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perutangan si berhutang manakala si berhutang itu wanprestasi. Tujuan untuk memberikan jaminan untuk dipenuhinya perutangan dalam perjanjian pokok.

Pasal 1831 KUH Perdata berbunyi bahwa “si penanggung tidak diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selain jika berutang lalai, sedangkan benda-benda siberutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya”. Dari ketentuan Pasal 1831 KUH Perdata nampak bahwa adanya penjaminan ini kurang memiliki arti yang dapat memperkuat kedudukan seorang kreditur karena penjamin baru bertanggung jawab untuk membayar hutang debitur jika harta benda debitur sudah dijual dan hasilnya tidak mencukupi untuk melunasi hutangnya.

e. Fiducia

Menurut Pasal 4 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang fiducia, Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dan suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Ada beberapa unsur dan elemen pokok jaminan fiducia, yaitu :

1. Jaminan fidusia adalah agunan untuk pelunasan utang;

2. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu;
3. Obyek jaminan fiducia adalah benda bergerak berwujud maupun tidak berwujud, benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan yang penguasaan benda jaminan tersebut masih dalam kekuasaan pemberi fiducia;
4. Jaminan fiducia memberikan hak preferent atau hak diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain;
5. Hak milik atas benda jaminan berpindah kepada kreditur atas dasar kepercayaan tetapi benda tersebut masih dalam penguasaan pemilik benda.

Menurut pasal 15 undang-undang nomor 5 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman yang menentukan bahwa rumah-rumah yang dibangun diatas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani jaminan fiducia, selain itu juga diatur dalam undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fiducia, bahwa hal tersebut tetap berlaku asal tidak bertentangan dengan undang-undang jaminan fiducia. Di dalam perkembangannya jaminan hipotik dan *credietverband* sudah tidak berlaku lagi seiring dengan adanya jaminan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2.5 Hak Tanggungan

2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan pasal 1 Undang-undang 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT), adalah:

“hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sbagaimana dimaksud dalam UU. No. 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-kreditur lainnya”.

Sedangkan menurut Kertini Muljadi- Gunawan Widjaja (2008:13), bahwa Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan obyek jaminannya berupa Hak-hak atas tanah yang diatur

dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Atau Undang-Undang Pokok Agrarian.

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-undang 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Menurut Gatot Supramono (1996:116), bahwa hak tanggungan mempunyai 4 unsur, yaitu sebagai berikut :

1. hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
2. hak tanggungan selalui mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada;
3. hak tanggungan memenuhi azas *spesialitas* dan *publisitas*, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. hak tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Ciri-ciri Hak Tanggungan bisa dilihat dalam Pasal sub 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, suatu pasal yang hendak memberikan perumusan tentang hak tanggungan yang antara lain menyebutkan cirri-ciri sebagai berikut :

1. Hak jaminan;
2. Atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
3. Untuk pelunasan suatu hutang;
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan.

2.5.2 Obyek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.

2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan hak tanggungan .

Sebagaimana yang diketahui dalam Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun, dimana dalam hukum jaminan adalah bahwa rumah susun dapat dijaminkan, yang berkaitan dengan tanah dan rumah susun yang ada di atasnya, pada pasal 12 Undang-undang Rumah Susun detegaskan sebagai berikut:

1. Rumah susun berikut tanah tempat bangunan ini berdiri, serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan:
 - a. Dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
 - b. Dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.Sejak adanya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka poin a dan b dapat dijadikan sebagai jaminan yang berupa Hak Tanggungan.
2. Hipotik atau fidusia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan utang kredit yang dimaksud untuk membiayai tanah yang bersangkutan dan yang pembenan kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

Diketahui bahwa KUH Perdata menganut asas perlekatan, sedangkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menganut asas pemisahan *horizontal*. UUHT menganut asas pemisahan horizontal karena UUHT merupakan derivatif dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berdasarkan hukum adat. Sehubungan dengan itu seperti yang dijelaskan di dalam Angka 6 Penjelasan Umum UUHT dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut, menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut . Namun, UUHT mengambil sikap bahwa penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu,

dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam UUHT dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud diatas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktik, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya untuk dijadikan jaminan itu, dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Asas tersebut tertuang didalam Pasal 4 ayat (4) UUHT. Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut, Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan pada hak atas tanahnya saja, tetapi dapat pula berikuit bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, atau yang di dalam UUHT disebut “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Bahkan, bukan hanya bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada saja, tetapi juga yang baru akan ada dikemudian hari.

Pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya terjadi bila secara tegas dinyatakan dalam APHT yang bersangkutan. Bila hal itu tidak dinyatakan dengan tegas (secara eksplisit), Hak Tanggungan hanya terjadi atas tanahnya saja. Hal ini adalah sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah nasional . Dari Pasal 4 ayat (5) UUHT dapat diketahui bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja, melainkan dapat juga meliputi benda-benda meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain. Namun, pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 4 ayat (5) UUHT, “dalam hal pemberian Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh kuasa pemiliknya, pemberian kuasanya harus dilakukan dengan akta otentik”.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini , di dalam UUHT sengaja bukan dipakai istilah “bangunan yang berada diatas tanah tersebut” tetapi dengan istilah “bangunan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut”. Hal ini dimaksudkan agar supaya yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah juga bangunan-bangunan yang berada di bawah permukaan tanah yang pada saat ini

telah banyak dilakukan pembangunannya di Indonesia. Diberikan contoh dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (4) UUHT adalah basement, yaitu lantai di bawah tanah dari gedung-gedung bertingkat. Dari membaca Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT, ada ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan bagi sahnya Hak Tanggungan agar Hak Tanggungannya dapat berikutan bangunan tanaman dan hasil karya diatas tanah itu. Syarat-syarat tersebut adalah :

1. Bangunan, tanaman, dan hasil karya harus merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
2. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut merupakan milik pemegang hak atas tanah, agar Hak Tanggungan yang dibebankan atas hak atas tanah tersebut terbebaskan pula pada bangunan, tanaman dan hasil karya di atas tanah itu, haruslah pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan;
3. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, haruslah pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut dilakukan dengan adanya penandatanganan serta pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. (www.lawskripsi.com, diakses hari kamis tanggal 29 Agustus 2009).

2.5.3 Prinsip-prinsip Hak Tanggungan

Hukum jaminan pada hak kebendaan sebagai asas organik yang bersifat umum konkrit, terdiri atas asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publisitas, asas spesialisitas, asas pemisahan horizontal dan asas perlindungan hukum. Oleh karena itu perlu adanya pembahasan terhadap prinsip-prinsip Hak Tanggungan tersebut mendasarkan pada prinsip Hukum Jaminan. Adapun prinsip-prinsip Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

a. Prinsip Absolut/Mutlak

Jaminan diatur dalam perundang-undangan di Indonesia secara garis besar mempunyai sejumlah asas yang antara lain mempunyai sifat hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 528 B.W.. Dimaksud dengan hak kebendaan (*Zakelijkrecht*), ialah hak mutlak atas sesuatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hak kebendaan ini adalah absolut. Artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Pemegang hak itu berhak menuntut (*vorderen*) setiap orang yang mengganggu haknya. Dilihat secara pasif, setiap orang wajib menghormati hak itu.

b. Prinsip *Droit de Suite*

menunjukkan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat *zakelijk recht*. Dengan hak tanggungan tersebut, pemegangnya dapat dipertahankan hak tersebut terhadap tanah yang telah dibebaninya, walaupun tanah yang dibebani hak tanggungan dipindahtangankan oleh pemiliknya kepada orang lain, pemindahan hak milik tanah tidak menghapuskan hak tanggungan. tanah tersebut tetap terbebani hak tanggungan. pemegang hak tanggungan tetap dapat menuntut haknya untuk melelang obyek hak tanggungan yang telah dimiliki orang lain apabila debitur wanprestasi.

c. Prinsip *Droit de Preference*

unsur ini tidak berbeda dengan hipotik, karena tanah yang dibebani hak tanggungan memberikan kepada pemegangnya (kreditor) kedudukan yang lebih tinggi daripada kreditor lain yang bukan pemegang hak tanggungan. dengan kedudukannya itu, kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan pembayaran pelunasan utang debitur dari hasil pelelangan obyek hak tanggungan, dan setelah itu sisanya baru diperuntukkan kreditor-kreditor lainnya. jadi pemegang hak tanggungan sebagai kreditor preferen.

d. Prinsip Spesialitas

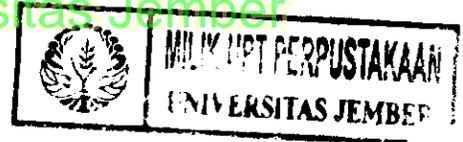
Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Asa ini dalam hipotik diatur oleh ketentuan Pasal 1174 KUHPerdara. Dianutnya asas spesialitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT) dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat (2) UUHT), ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Selanjutnya pula karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

e. Prinsip Publisitas

publisitas hak tanggungan, bahwa dalam proses pembebanan hak tanggungan dengan mendaftarkan ke kantor pertanahan, karena dengan

pendaftaran itu baru melahirkan hak tanggungan. khalayak umum dapat mengetahui adanya hak tanggungan dengan berhubungan pada kantor pertanahan atau melihat buku tanah dalam sertipikat tanah yang bersangkutan. (GatotSupramono,1996:118).





BAB 3 PEMBAHASAN

3.1 Perjanjian Alih Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Merupakan Upaya penyelamatan Kredit Bermasalah

Bahwa dalam sub judul ini, peneliti ingin menganalisa dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dengan penalaran logika deduktif. Oleh karenanya, untuk mendapatkan hasil yang sistematis, maka dalam menjawab permasalahan nomor 1 (satu), peneliti menjabarkan dalam sub-sub judul. 3.1.1. Peneliti membahas tentang pengaturan perjanjian alih debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR). Pada sub-sub judul 3.1.2. Peneliti membahas tentang perjanjian kredit pemilikan rumah merupakan perjanjian pokok. Selanjutnya sub-sub judul 3.1.3. Peneliti membahas perjanjian alih debitur merupakan upaya penyelamatan kredit kredit bermasalah, sebagaimana uraian dibawah ini :

3.1.1 Pengaturan Perjanjian Alih Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Perjanjian alih debitur atau novasi adalah suatu perjanjian baru yang menghapuskan perjanjian lama dan pada saat yang sama memunculkan perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama. Novasi diatur dalam Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424 KUH Perdata.. Bahwa berdasarkan Pasal 1413 KUH Perdata ditegaskan mengenai pelaksanaan Pembaharuan Utang (Novasi), yaitu :

” Ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang :

1. apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan 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. ”

Seperti diuraikan dalam pasal tersebut telah disinggung bahwa novasi ada 3 (tiga) jenis novasi yaitu novasi subyektif pasif, novasi subyektif aktif, dan novasi

obyektif. Ketiga jenis novasi tersebut semuanya dapat digunakan untuk melakukan penyelamatan kredit. Mengenai jenis mana yang dipilih tergantung kesepakatan kreditur dan debitur berdasarkan analisa dan peluang-peluang yang mungkin dapat dilakukan untuk melakukan penyelamatan kredit melalui restrukturisasi. Dari ketiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang seperti yang diuraikan di atas yang termasuk novasi subyektif pasif adalah nomor 2 (dua), sebab ada pergantian debitur lama kepada debitur baru untuk meneruskan perjanjian hutang. (Sutarno, 2009:281).

sedangkan perjanjian alih debitur pada perjanjian kepemilikan rumah diatur juga di dalam Pasal 13 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, disebutkan bahwa Bank Tabungan Negara dapat menarik pengurusan piutang negara untuk restrukturisasi hutang. Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya. Restrukturisasi hutang sebagaimana dimaksud salah satunya berupa alih debitur sekaligus penjadwalan ulang sisa pinjaman. Alih debitur disini merupakan adanya suatu pengalihan hutang pada KPR dari debitur lama kepada debitur baru.

Perjanjian alih debitur dalam KPR dapat dipersamakan dengan novasi subyektif pasif yang diatur dalam pasal 1413 KUHPerduta. 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.

3.1.2 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Merupakan Perjanjian Pokok

Lembaga perbankan dalam menjalankan fungsi utamanya sebagai *financial intermediary* sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Atas dasar hal tersebut, maka dalam menjalankan kegiatannya tersebut, maka bank mempunyai peran dalam hubungannya dengan masyarakat.

Jadi bank dalam menjalankan kegiatan usahanya harus menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) yang tercermin dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu : "Perbankan Indonesia dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian".

Fasilitas yang diberikan oleh lembaga perbankan salah satunya adalah pemberian kredit yang memiliki resiko tinggi. Oleh karena itu bank dalam memberikan kredit harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang tepat bahwa fasilitas kredit yang diberikan akan kembali. Sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu:

"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan".

Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrument analisa yang terkenal dengan the fives of credit atau 5 c yaitu character (watak), capital (modal), capacity (kemampuan), collateral (jaminan), condition of economy (kondisi ekonomi).

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani Bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit itu. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan ikatan antara Bank dengan Debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit. Perjanjian KPR biadanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian KPR merupakan perjanjian pokok sedangkan perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan atau *accessory* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok yaitu perjanjian KPR.. Pihak bank selaku kreditur didalam memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar tidak mengalami resiko yang terjadi akibat kredit bermasalah maka pihak debitur diharuskan untuk

memberikan jaminan dengan tujuan untuk menjamin atas hutang yang harus dibayar sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan yang diberikan di dalam KPR yaitu berupa hak milik atas tanah beserta bangunan/rumah dengan disertai Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana perjanjian pengikatan jaminan eksistensinya atau keberadaanya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk dalam kredit konsumtif, karena kredit diberikan kepada debitur pada lazimnya dipergunakan untuk membeli rumah sebagai tempat tinggal. Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ada 3 (tiga) pihak yang terkait yaitu:

- a. Pihak debitur (konsumen) yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam dari bank.
- b. Pihak kreditur yaitu pihak bank sebagai bank penyanggah dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer.
- c. Developer yaitu pengembang dan pembangun proyek-proyek perumahan yaitu rumah-rumah yang dijual kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit.

(<http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/MemilikiRumahSendiridenganKPR.pdf>/diakses pada tanggal 24 desember 2009).

3.1.3 Perjanjian Alih Debitur Merupakan Upaya Penyelamatan Kredit Kredit Bermasalah

Dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, adakalanya debitur berada pada keadaan yang mengakibatkan dirinya tidak dapat meneruskan pembayaran angsuran. Salah satu upaya yang dilakukan debitur sebagai itikad baiknya, dengan sepengetahuan lembaga perbankan penyedia dana mengalihkan hak atas rumah dan kewajiban membayar sisa angsuran kepada pihak ketiga. Pengalihan tersebut diwujudkan dalam suatu perjanjian alih debitur, dimana di dalamnya berisikan klausul mengalihkan hak dan kewajiban debitur pertama kepada debitur kedua.

Perjanjian alih debitur atau yang disebut dengan novasi subyektif pasif dalam perjanjian KPR dimanfaatkan untuk melakukan penyelamatan kredit

bermasalah dengan cara mengalihkan debitur lama kepada debitur baru berikut asset yang menjadi jaminan kredit.

Untuk melakukan penyelamatan kredit dapat juga menggunakan cara alih debitur atau disebut dengan novasi subyektif pasif, yaitu penggantian debitur lama dengan debitur baru. Debitur lama sebagai pihak yang berhutang atas inisiatif debitur sendiri atau inisiatif dari kreditur dapat mengalihkan kepada orang lain sebagai debitur baru. Dengan penggantian debitur lama kepada debitur baru berarti membebaskan debitur lama dari kewajiban membayar hutangnya kepada kreditur.

Perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini dalam praktek yang diambil alih oleh debitur baru bukan hanya hutangnya tetapi hutang dan sebagian atau seluruh jaminannya yang berupa hak milik tanah beserta rumah/bangunan tergantung kesepakatan kreditur, debitur lama, dan debitur baru. Jaminan ini yang akan dimiliki dan dikelola oleh debitur baru agar menjadi sumber pendapatan yang akan digunakan untuk membayar hutangnya kepada kreditur. Oleh karena itu ada dua perbuatan hukum yang harus dilakukan dalam melakukan alih debitur, yang pertama yaitu perbuatan hukum mengalihkan hutang, adalah mengalihkan perjanjian kredit pada lembaga perbankan dari debitur lama kepada debitur baru, yang kedua perbuatan hukum mengalihkan jaminan-jaminan kredit, adalah pengalihan benda-benda yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit bank dari debitur lama kepada debitur baru sebagai kompensasi mengambil alih hutang. (Sutarno, 2009:282).

Adapun jenis perjanjian alih debitur yang akan dipilih kreditur dan debitur untuk melakukan penyelamatan kredit maka diperlukan syarat-syarat agar penyelamatan kredit melalui novasi ini dapat berhasil dengan baik, antara lain :

1. Para pihak debitur baru harus cakap menurut hukum sehingga mampu membuat perjanjian novasi atau perjanjian alih debitur. Orang disebut cakap yakni sudah dewasa dan tidak dibawah pengampuan;
2. Perjanjian alih debitur harus dinyatakan secara tegas dan tertulis tidak boleh hanya dipersangkakan;
3. Ada tiga pihak yang terlibat yaitu bank sebagai kreditur, debitur lama, dan calon debitur baru, kecuali novasi obyektif yaitu kreditur dan debitur tetap;

4. Bank/kreditur, debitur lama dan debitur baru membuat akta novasi;
5. Bank/kreditur dan debitur baru membuat perjanjian kredit baru dan pengikatan jaminan baru, baik jaminan pokok dan jaminan tambahan dan jaminan *borgtocht*;
6. Debitur baru harus *bonafide* dan bukan *group* dari debitur lama;
7. Nilai agunan/jaminan yang diambil alih debitur baru masih mengkaver hutang yang diambilalih debitur baru;
8. Debitur baru harus memenuhi syarat sebagai debitur baru;
9. Debitur baru harus melakukan pembayaran awal sebagai bukti bahwa debitur baru memiliki kesungguhan untuk menyelesaikan hutang yang diambil alih. (Sutarno, 2009:283)

Didalam perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit KPR yang dibuat secara tertulis harus terdapat akta atau dokumen yang berkaitan dengan penyelamatan kredit melalui novasi sebagai salah satu bentuk restrukturisasi kredit, adalah sebagai berikut :

- a. Akta novasi/pembaruan hutang yang ditandatangani kreditur, debitur lama dan debitur baru isinya pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru;
- b. Perjanjian kredit baru antara kreditur dengan debitur baru isinya restrukturisasi kredit berapa besarnya hutang, jangka waktu, besarnya bunga, penggunaan kredit, cara pembayaran kembali, penegasan jaminan kembali atas jaminan lama, nilai jaminan, syarat-syarat lainnya;
- c. Pembaruan pengikatan jaminan atas benda jaminan yang lama. Jika jaminan berupa sebidang tanah berikut benda-benda diatasnya maka pengikatan jaminan dilakukan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), kalau novasi subyektif pasif atau perjanjian alih debitur perlu dilakuakan pembaruan pengikatan jamiinan karena Pasal 16 UUHT hanya mengatur mengenai alih kreditur sehingga dengan terjadinya alih debitur pengikatan jaminan perlu diperbaruhi tidak cukup hanya didaftarkan ke Kantor Pertanahan;
- d. Akta jual beli benda-benda jaminan dari debitur lama sebagai pemilik jaminan (pejual) kepada debitur baru (pembeli) yang mengambil alih hutang. Akta jual

beli ini diperlukan jika debitur baru menghendaki peralihan atas barang-barang jaminan. Dalam prakteknya sering terjadi benda jaminan tersebut secara hukum tidak dialihkan kepada debitur baru tetapi debitur baru hanya ingin mengelola untuk mendapatkan sumber pendapatan guna melunasi hutang kepada kreditur;

- e. Untuk pengelolaan benda jaminan tersebut debitur baru memerlukan surat kuasa dari debitur lama kepada debitur baru dan bahkan masih menggunakan nama perusahaan debitur lama. Isi surat kuasa dari debitur lama kepada debitur baru antara lain untuk pengelolaan dan pengembangan benda jaminan, memasarkan, menjual, menggunakan hasil penjualan untuk melunasi hutang yang diambil alih dan melakukan tindakan hukum lainnya untuk keperluan pengelolaan benda jaminan;
- f. Bagi kreditur diperlukan jaminan tambahan berupa jamina perorangan (*borgtocht*) dari pengurus debitur baru untuk menjamin hutang debitur baru. (Sutarno, 2009:287).

Sedangkan perjanjian alih debitur pada perjanjian kepemilikan rumah diatur juga di dalam Pasal 13 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, disebutkan bahwa Bank Tabungan Negara dapat menarik pengurusan piutang negara untuk restrukturisasi hutang. Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya. Tujuan dari Restrukturisasi dengan cara alih debitur adalah sebagai berikut :

1. Untuk menghindarkan kerugian bagi Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
2. Untuk membantu meringankan kewajiban Debitur;
3. Dengan Restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih. (Sutarno, 2009:266).

Menurut pendapat penulis, pengaturan mengenai perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit pemilikan rumah selain terdapat didalam KUHPdata juga

terdapat didalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, dengan demikian pengaturan perjanjian alih debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah, karena apabila debitur tidak bisa melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit. Kreditur melakukan restrukturisasi hutang dengan cara perjanjian alih debitur antara debitur lama dengan debitur baru. Perjanjian alih debitur yang berarti adanya pengalihan hak dan kewajiban beserta benda yang dijadikan jaminan yaitu tanah/bangunan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

3.2 Perjanjian Alih Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Mendasarkan Pada Prinsip *Droit De Suite*

Bahwa dalam sub judul ini, peneliti ingin menganalisa dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dengan penalaran logika deduktif. Oleh karenanya, untuk mendapatkan hasil yang sistematis, maka dalam menjawab permasalahan nomor 2 (dua), peneliti menjabarkan dalam sub-sub judul. 3.2.1. Perjanjian alih debitur menurut Keputusan Menteri Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 merupakan restrukturisasi hutang. Pada sub-sub judul 3.2.2. Peneliti membahas tentang Prinsip *droit de suite* pada jaminan hak tanggungan. Selanjutnya sub-sub judul 3.2.3. Peneliti membahas restrukturisasi terhadap perjanjian alih debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebagaimana uraian dibawah ini :

3.2.1 Perjanjian Alih Debitur Menurut Keputusan Menteri Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 Merupakan Restrukturisasi Hutang

Perjanjian alih debitur pada perjanjian kepemilikan rumah diatur juga di dalam Pasal 13 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, disebutkan bahwa Bank Tabungan Negara dapat menarik pengurusan piutang negara untuk restrukturisasi hutang. Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya. Tujuan dari Restrukturisasi dengan cara alih debitur adalah sebagai berikut :

1. Untuk menghindari kerugian bagi Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
2. Untuk membantu meringankan kewajiban Debitur;
3. Dengan Restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih. (Sutarno, 2009:266).

Pengaturan mengenai perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit pemilikan rumah selain terdapat didalam KUHPerdara juga terdapat didalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, dengan demikian pengaturan perjanjian alih debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah, karena apabila debitur tidak bisa melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit. Kreditur melakukan restrukturisasi hutang dengan cara perjanjian alih debitur antara debitur lama dengan debitur baru. Perjanjian alih debitur yang berarti adanya pengalihan hak dan kewajiban beserta benda yang dijadikan jaminan yaitu tanah/bangunan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

3.2.2 Prinsip *Droit De Suite* Pada Jaminan Hak Tanggungan

Perjanjian Hak Tanggungan bukanlah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yang disebut perjanjian pokok. Perjanjian pokok yang terdapat pada Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok yang disebut perjanjian *accessoir*, Penegasan terhadap asas *accessoir* ini, dijelaskan dalam poin 8 penjelasan UU Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Selain penegasan yang termuat dalam penjelasan umum poin 8 di atas, secara tegas diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian Utang-piutang yang bersangkutan, sedangkan Pasal 18 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Pada perjanjian kredit yang telah dilakukan oleh pihak kreditur dengan pihak debitur atas dasar kesepakatan didalamnya selalu mencantumkan mengenai barang jaminan yang harus dilakukan pengikatan jaminan kredit. Pada proses perjanjian kredit pemilikan rumah ini yang digunakan sebagai jaminan adalah tanah berikutan bangunannya. Prinsipnya apabila barang jaminannya berupa tanah atau yang berkaitan dengan tanah maka akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengikatan jaminan hak tanggungan harus dibuat dengan akta otentik yaitu yang dibuat oleh notaris/PPAT yang berwenang.

Dalam pasal 10 dan 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pemberian hak tanggungan harus dan hanya dapat diberikan melalui Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yang dapat dilakukan :

1. Secara langsung oleh yang berwenang untuk memberikan Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 8 UUHT yang berbunyi :
“ Ayat (1), Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, dan ayat (2), kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan.”
2. Secara tidak langsung dalam bentuk pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Untuk ini harus memenuhi ketentuan Pasal 15 UUHT, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang penetapan batas waktu penggunaan surat kuasa

membebankan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu.

Ketentuan formal mengenai bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dilihat dalam rumusan Pasal 15 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian berarti SKMHT yang tidak dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT tidaklah berlaku sebagai SKMHT.

Suatu hal yang tidak dapat dipungkiri bahwa sebagai suatu hak, konsekuensinya suatu saat akan beralih atau dialihkan kepada pihak yang lain. Hal ini pulalah yang menimpa mengenai Hak Tanggungan, suatu saat akan berpindah ke pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 16 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa:

“Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie (Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.), subrogasi (Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor), pewarisan, atau sebab-sebab lain (Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain, adalah hal-hal lain selain yang diperinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadinya pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru). Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru (ayat (1)). Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan (ayat (2)). Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (ayat (3)). Tanggal pencatatan pada buku-tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh tempo pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya (ayat (4)). Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan (ayat (5)).”

Dari ketentuan Pasal 16 UUHT diatas, maka dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) dinyatakan bahwa, karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup

dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru. Mencermati ketentuan Pasal 16 UUHT di atas, maka akan menimbulkan persoalan baru, yakni berkisar pada praktik perbankan yang sering timbul terjadinya pergantian debitur. Sebab yang dipersoalkan pada pasal 16 UUHT ini, hanya pergantian kreditur saja, pernyataan ini diatur dalam Pasal 1422 KUH Perdata, ditentukan bahwa terjadinya penggantian debitur dapat dilakukan dengan perjanjian alih debitur. Hak tanggungan tidak dapat beralih karena novasi. Menurut pasal 1381 KUH Perdata, perjanjian lama berakhir karena dibuatnya perjanjian baru atau novasi. Sementara menurut pasal 18 ayat (1) UUHT, hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu. Jadi, karena perjanjian baru yang mengakhiri perjanjian lama, Hak Tanggungan menjadi berakhir pula. (St. Remy Sjahdeini, op. cit, hlm. 132).

Ketentuan dalam Pasal 16 UUHT yang tidak mengatur tentang pergantian debitur berpatokan pada Pasal 1422 KUH Perdata yang dinyatakan pergantian debitur tidak mengakibatkan beralihnya Hipotik atas benda milik debitur lama kepada pemilik debitur baru. Apabila pembaharuan utang diterbitkan dengan menunjukkan debitur baru yang menggantikan debitur lama, maka hak-hak istimewa dan hipotik-hipotik yang dari semula mengikuti piutang, tidak berpindah atas barang-barang debitur baru.

Berdasarkan prinsip *droit de suite*, bahwa pemegang hak tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek Hak Tanggungan meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain. Dalam pasal 7 UUHT menegaskan Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Kreditur sebagai pemegang jaminan tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut meskipun jaminan hak tanggungan telah beralih dari milik debitur lama menjadi milik debitur baru. Dengan demikian, dengan adanya perjanjian alih debitur dalam KPR maka pemegang hak tanggungan yaitu kreditur mempunyai hak untuk menguasai obyek hak tanggungan meskipun obyek hak tanggungan beralih kepada debitur baru. Dalam praktek perjanjian pemilikan rumah untuk melakukan perjanjian alih debitur, maka pihak debitur baru mengajukan permohonan kepada kreditur/bank

dan mengajukan permohonan penerusan hutang KPR. Selanjutnya kreditur melakukan analisis melalui wawancara dan melihat keadaan ekonomi debitur baru. Pihak kreditur berhak untuk menerima dan menolak debitur baru untuk melakukan perjanjian alih debitur KPR. Apabila pihak kreditur menerima debitur baru sebagai penerus hutang maka debitur baru berhak menempati tanah beserta rumah yang sudah dibeli dari debitur lama meskipun masih dijadikan jaminan. Debitur juga memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai jumlah dan waktu yang telah diperjanjikan. Dengan adanya alih debitur maka otomatis jaminan yang berupa tanah beserta rumah ikut beralih kepada debitur baru karena debitur baru sudah membeli tanah beserta rumah yang dijadikan jaminan KPR yang sebelumnya milik debitur lama. Dan pihak debitur baru dapat memiliki tanah beserta rumah apabila hutangnya sudah dilunasi.

Dari rumusan diatas dijelaskan bahwa pada perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hak-hak istimewa, hak-hak jaminan kebendaan, serta hak-hak ikutan lainnya, yang melekat pada perikatan pokok demi hukum ikut beralih. Dengan adanya perjanjian alih debitur, maka ada peralihan hak dan kewajiban dari debitur lama kepada debitur baru. Dalam hal kreditur menginginkan agar debitur baru yang mengikatkan diri ke dalam perikatan baru dengan cara novasi, dan mereka ini selanjutnya menolak, maka demi hukum perjanjian alih debitur dianggap tidak pernah terjadi. Hal ini adalah wajar guna melindungi kepentingan kreditur yang beritikad baik. Pada praktik, perjanjian alih debitur dengan cara novasi subyektif pasif biasanya mengatur kewajiban-kewajiban dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang lebih ringan dari perjanjian lama yang dihapuskan. Mengenai jaminan yang sebelumnya milik debitur lama, akan ikut beralih setelah terjadi perjanjian alih debitur, sebab dengan kesepakatan bersama antar kreditur, debitur lama, dan debitur baru sudah memberli tanah beserta rumah yang dijadikan jaminan.

Dengan demikian jelaslah bahwa status hukum jaminan hak tanggungan yang melekat pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR), yang selanjutnya diperbaharui atau dilakukan alih debitur :

1. Pada novasi objektif, tanpa penggantian kreditur dan debitur, maka untuk dapat tetap mempertahankan Hak Tanggungan yang telah dibebankan, maka dalam

perjanjian yang merupakan pembaruan atas perikatan lama, perlu ditegaskan kembali maksud untuk tetap mempertahankan Hak Tanggungan yang telah ada dan telah diberikan tersebut;

2. Pada novasi subjektif aktif, dengan penggantian kreditur, hal sama, yaitu bahwa dalam perjanjian pembaruan hutangnya harus dicantumkan dengan tegas maksud dari para pihak untuk tetap mempertahankan Hak Tanggungan yang telah dibebankan, agar Hak Tanggungan yang telah ada tetap dapat dipertahankan, tanpa kehilangan eksistensinya;

3. Pada novasi subjektif pasif, dengan penggantian debitur, maka demi hukum Hak Tanggungan beralih, dalam perjanjian alih debitur harus dicantumkan dengan tegas maksud dari para pihak untuk tetap mempertahankan Hak Tanggungan yang telah ada tetap dapat dipertahankan, tanpa kehilangan eksistensinya. Sedangkan dalam hal debitur lama tidak lagi menjadi debitur dalam perjanjian kredit yang sudah dialihkan kepada debitur lama, maka dengan konsepsi bahwa Hak Tanggungan beralih demi hukum dan wajib untuk dibuatkan perjanjian pemberian Hak Tanggungan baru dan selanjutnya untuk didaftarkan kembali untuk diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan baru. (Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2005:232).

Pada perjanjian alih debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang dijaminan adalah hak tanggungan yaitu hak milik atas tanah dan rumah atau bangunan tersebut, maka dengan adanya perjanjian alih debitur hak tanggungannya tetap dan beralih kepada debitur baru. Dalam Pasal 1421 KUH Perdata dikatakan, bahwa hak istemewa dan hipotik-hipotik yang melekat pada piutang lama, tidak berpindah pada piutang baru yang menggantikan orang berpiutang lama, kecuali kalau hal itu secara tegas dipertahankan oleh si berpiutang. Oleh karena di dalam UUHT tidak mengatur mengenai perjanjian alih debitur maka yang dapat dijadikan dasar hukum adalah pasal 1421 KUH Perdata. Karena pada sebelum berlakunya UUHT hipotik dipersamakan dengan hak tanggungan. Dari pasal tersebut, bahwa hak tanggungan yang berupa hak milik atas tanah beserta bangunannya dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan sendirinya tetap melekat perikatan yang baru menggantikan perikatan yang lama asal diperjanjikan dengan tegas. Kreditur tetap harus memasang

sekali lagi hak tanggungannya untuk menjamin perikatan barunya, tetapi dengan keistimewaannya, bahwa tingkat hak tanggungannya adalah sama dengan tingkat hak tanggungan yang melekat pada perikatan yang telah hapus karena novasi.

Adanya penggantian debitur pada perjanjian KPR, maka status hukum jaminan Hak Tanggungan yang bersifat *accessoir* beralih, mengingat perjanjian pokoknya beralih dengan adanya pembebasan utang dari kreditur kepada debitur lama. Untuk tetap mempertahankan Hak Tanggungan tersebut, dalam perjanjian pembaruan utangnya harus dicantumkan dengan tegas maksud dari para pihak untuk tetap mempertahankan Hak Tanggungan. Setelah terjadi perjanjian alih debitur maka pemegang hak tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek hak tanggungan meskipun obyek hak tanggungan telah berpindah dan menjadi milik debitur baru (*droit de suite*).

3.2.3 Restrukturisasi Terhadap Perjanjian Alih Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KRP)

Pada dasarnya kredit bermasalah merupakan kondisi umum yang seringkali terjadi pada bisnis perbankan yaitu sebagai resiko dari penyaluran kredit dari bank yang bersangkutan. Walaupun kredit bermasalah seringkali sulit untuk dihindarkan namun bank tetap harus mengelolanya secara hati-hati dan sedapat mungkin diminimalkan resikonya sehingga dapat memberikan keuntungan bagi bank.

Pengelolaan secara efektif terhadap kredit bermasalah sangat penting untuk menjaga kualitas portofolio kredit, meminimalkan kerugian dan mengembalikan asset beresiko. Pengelolaan terhadap kredit bermasalah harus bersifat antisipatif, proaktif dan berdisiplin, dengan demikian pengelolaan kredit bermasalah dimulai dari pengenalan dini dan tindakan perbaikan segera.

Kredit bermasalah adalah kredit yang diklasifikasikan dalam kredit Kurang Lancar (KL), kredit Diragukan (D), dan kredit Macet (M). Mengenai penggolongan kualitas kredit di Bank Rakyat Indonesia (Persero), diklasifikasikan menjadi empat, yaitu :

1. Kredit Lancar (L) adalah pinjaman kredit dengan tingkat pembayaran tepat pada waktunya dan tidak ada tunggakan.

2. Kredit Dalam Perhatian Khusus (DPK) adalah pinjaman kredit yang terdapat tunggakan pembayaran pokok hutang dan / atau bunga sampai dengan 90 hari.
3. Kredit Kurang Lancar (KL) adalah pinjaman kredit yang terdapat tunggakan pembayaran pokok hutang dan / atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari.
4. Kredit Diragukan (D) adalah pinjaman kredit yang terdapat tunggakan pembayaran pokok hutang dan / atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari.
5. Kredit Macet (M) adalah pinjaman kredit yang terdapat tunggakan pembayaran pokok hutang dan / atau bunga yang telah melampaui 270 hari sampai dengan 360 hari. (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Pusat, 2003 :)

Dalam melakukan *restrukturisasi* kredit syarat utamanya ialah adanya kemauan dan itikad baik dari debitur untuk bersedia mengikuti syarat-syarat yang ditentukan oleh pihak bank karena dalam *restrukturisasi* kredit ini lebih banyak negosiasi dan solusi yang ditawarkan bank untuk menentukan syarat dan ketentuan *restrukturisasi* kredit. Upaya penyelamatan kredit bermasalah disebut juga *restrukturisasi* kredit.

Penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditur dan debitur dengan meringankan syarat-syarat pengembalian kredit sehingga dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit itu. (Sutarno, 2005 : 265-266)

Mengenai bentuk dari penyelamatan kredit bermasalah (*restrukturisasi*) dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat berupa perjanjian alih debitur. Dimana adanya peralihan hutang, hak dan kewajiban dari debitur lama kepada debitur baru yang dilakukan secara tertulis.

Prosedur perjanjian alih debitur dalam KPR) di dunia perbankan biasanya dilakukan alih debitur langsung melalui Bank adalah alih debitur secara resmi. Caranya adalah sebagai berikut:

1. Para pihak dapat langsung menghadap ke bagian kredit administrasi di Bank, atau ke customer service dan mengajukan perihal peralihan hak yang dimaksud
2. Mengajukan permohonan ambil kredit untuk kemudian nantinya akan bertindak sebagai Debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai Debitur lama.

3. Dalam hal kredit disetujui oleh BTN (setelah diteliti persyaratannya), maka pembeli akan bertindak sebagai Debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai Debitur lama. Pembeli akan menanda-tangani Perjanjian Kredit baru atas namanya, berikut akta jual beli dan pengikatan jaminan (SKMHT). (<http://irmadevita.com/2007/sebelum-beli-rumah-secara-oper-kredit-pelajari-dulu-untung-ruginya/diakses> pada tanggal 1 Maret 2010).

Setelah pengajuan alih debitur dilakukan, maka pihak debitur baru membuat perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) baru yang menggantikan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lama, kemudian dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan didaftarkan pada kantor pertanahan untuk memperoleh sertifikat Hak Tanggungan baru.

3.3 Akibat Hukum Perjanjian Alih Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Bahwa dalam sub judul ini, peneliti ingin menganalisa dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dengan penalaran logika deduktif. Oleh karenanya, untuk mendapatkan hasil yang sistematis, maka dalam menjawab permasalahan nomor 3 (tiga), peneliti menjabarkan dalam sub-sub judul. 3.3.1. Akibat hukum perjanjian alih debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditinjau dari perjanjian kredit. Pada sub-sub judul 3.3.2. Peneliti membahas tentang akibat hukum perjanjian alih debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditinjau dari jaminan hak tanggungan, sebagaimana uraian dibawah ini :

3.3.1 Akibat Hukum Perjanjian Alih Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Ditinjau Dari Perjanjian Kredit

Masyarakat untuk dapat mencapai kesejahteraan hidup salah satunya adalah memiliki tempat tinggal atau yang disebut dengan rumah untuk menjalankan aktivitasnya. Membeli rumah dengan sistem alih debitur adalah hal yang biasa terjadi di dalam masyarakat, terjadinya jual beli rumah yang masih dalam pertanggungan sebagian besar diakibatkan oleh debitur lama tidak mampu meneruskan angsuran atau kebutuhan finansial yang mendesak dan mengharuskan menjual rumah tersebut. Dengan cara alih debitur ini maka kredit dianggap lebih

mudah. Pembeli tidak perlu mengecek status sertifikat karena bank sudah membuktikan keabsahannya dengan menunjukkan dokumen-dokumen asli atas kepemilikan sebuah rumah dan tanah yang menjadi obyek kredit pemilikan rumah (KPR). Apabila terjadi perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur, maka jaminan yang berupa hak tanggungan menjadi kekuasaan debitur untuk jaminan pelunasan hutang.

Perjanjian alih debitur harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN), pengalihan kredit pemilikan rumah melalui perjanjian alih debitur baru dapat diajukan apabila debitur lama telah menyelesaikan angsuran sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun. Dengan jangka waktu maksimal pengembalian kredit selama 15 (lima belas) tahun, setidaknya menyisakan 75 % (tujuh puluh lima persen) dari total kredit yang diambil atau dikategorikan ke dalam kredit diragukan. (fjannatin aulia, 2003:35).

Dalam melakukan alih debitur, terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, adalah sebagai berikut :

1. Data Pribadi Debitur Baru.
 - a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami/istri;
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga;
 - c. Fotokopi Surat Nikah;
 - d. Fotokopi Bukti Warga Negara Indonesia (WNI) hanya untuk WNI non pribumi;
 - e. Pas foto terbaru suami/istri.
2. Data Penghasilan.
 - a. Pemohon dengan penghasilan tetap :
 1. Fotokopi Surat Keputusan pegawai terakhir;
 2. Fotokopi Nomor Induk Pegawai;
 3. Slip gaji terakhir asli;
 4. Surat keterangan perusahaan atau instansi;
 5. Surat kuasa potong gaji.
 - b. Pemohon dengan penghasilan tidak tetap atau wiraswata.
 1. Surat keterangan Lurah;

2. Rincian penghasilan perbulan (Laporan Keuangan);
 3. SIUP, TDP dan NPWP;
 4. Fotokopi rekening koran tiga bulan terakhir.
3. Data Debitur Lama.
- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami/istri;
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga;
 - c. Fotokopi Surat Nikah.

Syarat-syarat mengenai permohonan alih debitur di atas pada dasarnya sama dengan permohonan Kredit Pemilikan Rumah pada umumnya. Tetapi terdapat perbedaan antara proses Kredit Pemilikan Rumah dan proses alih debitur, yaitu pada permohonan alih debitur terdapat formulir permohonan penerusan hutang KPR dan formulir permohonan alih debitur.

Setelah semua berkas permohonan dilengkapi maka bank melakukan wawancara dengan calon debitur baru. Wawancara tersebut bertujuan agar pihak Bank dapat memberikan penilaian dan keputusan mengenai apakah debitur baru layak meneruskan angsuran Kredit Pemilikan Rumah dari debitur lama. Apabila dinyatakan layak maka pihak bank akan mengeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitur. Berdasarkan surat persetujuan ini notaris akan memproses alih debitur seperti halnya akad kredit sebelumnya dengan tambahan satu kata yaitu akta alih debitur. Untuk biaya-biaya yang harus dikeluarkan selama proses pengurusan alih debitur akan ditanggung langsung oleh debitur baru. Biaya-biaya yang harus dipenuhi antara lain:

1. Biaya notaris;
2. Biaya untuk balik nama sertifikat hak atas tanah bila angsuran sudah lunas.

Penggantian debitur lama kepada debitur baru dalam hal perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ini sesuai dengan cara novasi. Novasi ini dinyatakan secara tegas dan tertulis. Di dalam novasi biasanya terdapat klausula-klausula, antara lain :

- a. Pernyataan kreditur yang secara tegas membedakan debitur pertama dari kewajibannya dalam perjanjian yang lama;
- b. Pengalihan utang hak dan kewajiban debitur pertama kepada debitur kedua;
- c. Debitur kedua harus membayar sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh

debitur pertama, berupa uang angsuran kredit dan biaya-biaya dihitung sejak ditandatanganinya perjanjian kredit yang lama sampai dengan dibuatnya akta notaris;

- d. Debitur pertama memberi kuasa kepada debitur kedua untuk bertindak atas nama debitur pertama selaku penjual untuk melaksanakan segala kewajiban yang berhubungan dengan Kredit Pemilikan Rumah. (Fijannatin Aulia, 2003:37).

Dari pernyataan di atas dapat diketahui bahwa, debitur lama menyatakan mengalihkan rumah dan tanah beserta beban yang melekat di atasnya kepada debitur baru. Yang dimaksud beban dalam hal ini adalah sisa angsuran yang belum dibayar oleh pihak pertama kepada Bank serta biaya lain yang dikeluarkan oleh debitur lama untuk Kredit Pemilikan Rumah. Sedangkan debitur baru juga menyatakan bahwa ia menerima penyerahan dari debitur lama tanpa mengadakan tuntutan di kemudian hari.

Pembuatan akta alih debitur akan diikuti dengan pembuatan akta-akta kuasa yang merupakan kuasa dari debitur lama kepada debitur baru untuk melakukan tindakan sehubungan dengan terjadinya alih debitur Kredit Pemilikan Rumah yang terjadi diantara kedua belah pihak. Akta yang dibuat umumnya ada tiga buah, yang terdiri dari :

- a) Akta perjanjian jual beli.

Dalam akta ini pihak pertama menjual atau memindahtangankan KPR dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga.

- b) Akta kuasa untuk menjual atau memindahtangankan.

Dalam akta kuasa ini pihak istri memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak pertama untuk menjual atau memindahtangankan KPR dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga.

- c) Akta kuasa untuk melakukan pengurusan-pengurusan dengan adanya alih debitur KPR dari pihak pertama kepada pihak ketiga.

Kuasa untuk melakukan pengurusan tersebut meliputi :

1. Mengajukan balik nama sertifikat atas rumah dan bangunan kepada Kantor Pertanahan;
2. Membayar biaya yang berkaitan dengan balik nama sertifikat tersebut;

3. Membayar sisa angsuran dan menerima tanda bukti penerimaan angsuran dari BTN;
4. Menerima sertifikat rumah dan bangunan dari BTN;
5. Mengambil dan menerima surat-surat yang berkaitan dengan KPR-BTN dengan pihak pertama.

Akta alih debitur KPR beserta akta kuasanya adalah akta yang dibuat di hadapan notaris sehingga akta tersebut merupakan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa dan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan.

Dengan terjadinya alih debitur, maka sejak akad kredit antara pihak Bank dengan debitur baru. debitur lama sudah tidak mempunyai hubungan dengan Bank, karena Bank telah membatalkan perjanjian kredit dengan debitur lama dan sejak itulah hubungan hukum yang terjadi adalah antara Bank dengan debitur baru. Dengan alih debitur itu pula hak dan kewajiban dari debitur lama berpindah kepada debitur baru.

Pada perjanjian alih debitur bukan hanya hutangnya tetapi yang dialihkan hutang dan jaminannya. Karena dalam prakteknya yang diambil alih oleh debitur baru dalam perjanjian alih debitur meliputi pengambil alihan nilai hutang dan nilai jaminan maka ada dua akibat hukum, Akibat hukum dari sisi perjanjian kredit/hutang, yaitu sebagai berikut :

- a. Perjanjian kredit lama menjadi hapus dan diganti dengan perjanjian kredit baru antara kreditur lama dengan debitur baru yang mengambil alih hutang;
- b. Pada dasarnya semua hutang-hutang debitur lama yang meliputi hutang pokok, bunga dan denda (sesuai catatan bank) diambil alih debitur baru kecuali ada kebijakan kreditur/bank memberikan potongan atau discount utang yang diambil alih debitur baru sehingga debitur baru mempunyai kewajiban membayar hutang kepada kreditur yang besarnya sesuai kesepakatan dengan bank;
- c. Kreditur harus secara tegas mempertahankan bahwa semua jaminan-

jaminan baik benda bergerak atau benda tidak bergerak termasuk jaminan perorang/*borgtocht*, tetap melekat untuk menjamin utang yang telah diambil alih debitur baru. Sesuai pasal 1421 KUH Perdata dengan terjadinya perjanjian alih debitur jaminan-jaminan menjadi hapus kecuali kreditur tetap mempertahankan jaminan itu. Untuk mempertahankan jaminan-jaminan tersebut kreditur harus menyatakan secara tegas dalam akta novasi/perjanjian alih debitur dan perjanjian kredit baru karena jika kreditur tidak menyatakan secara tegas jaminan yang telah ada menjadi hapus dengan terjadinya novas/perjanjian alih debitur tersebut;

- d. Menurut Pondeman Akutansi Perbankan Indonesia (PAPI), dalam bab novasi dalam rangka restrukturisasi kredit menegaskan perjanjian *accessoir* seperti hipotik/hak tanggungan dan hak-hak istimewa (jaminan-jaminan) hapus, kecuali dinyatakan secara tegas pada perjanjian kredit baru dan harus diperbaharui pengikatannya.

3.3.2 Akibat Hukum Perjanjian Alih Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Ditinjau Dari Jaminan Hak Tanggungan

Akibat hukum dari aspek benda yang menjadi jaminan ini terjadi pada peralihan piutang yang terjadi karena perjanjian alih debitur/novasi, karena disini debitur baru yang mengambil alih hutang menginginkan juga peralihan jaminan menjadi milik debitur baru. Supaya debitur baru memiliki kewenangan untuk mengelola dan megembangkan barang jaminan yang berupa proyek yang dibiayai kredit, dan barang jaminan tetap sebagai jaminan hutang debitur baru dalam prakteknya ditempuh dengan cara :

- a. Barang-barang jaminan tetap menjadi milik debitur lama tetap dibebani kembali sebagai jaminan atas hutang debitur baru. Jadi secara yuridis hutang debitur baru yang dijamin dengan harta milik debitur lama.
- b. Dibuat surat kuasa dari debitur lama kepada debitur baru untuk mengelola dan mengembangkan barang jaminan tersebut yang hasilnya untuk melunasi hutang debitur baru kepada kreditur dan sisanya menjadi keuntungan debitur baru. (Sutarno, 2009:283).

Apabila perjanjian alih debitur dilakukan tanpa sepengetahuan pihak

kreditur/bank, maka jaminan yang berupa hak tanggungan masih atas nama pihak debitur lama dan masih dalam penguasaannya. Hal ini dikarenakan sertifikat hak tanggungan belum dilakukan balik nama. Sedangkan perjanjian alih debitur dilakukan dengan persetujuan dan sepengetahuan pihak kreditur/bank, sertifikat hak tanggungan bisa dibalik nama meskipun masih bersetatus sebagai jaminan.

Dalam pelaksanaannya, apabila telah dilakukan perjanjian alih debitur atas suatu kredit maka di kemudian hari tidak dapat dilakukan pengalihan yang sama jika debitur yang baru menginginkan alih debitur. Apabila nantinya terjadi kredit macet, sebagai dampak tunggakan angsuran oleh debitur, maka pihak bank selaku pemberi kredit akan melakukan penyelamatan atas jaminan kredit bentuk dari penyelamatan kredit tersebut dapat berupa :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, termasuk apabila terjadi perubahan besarnya angsuran.

Dalam hal ini pihak Bank akan menurunkan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit, misalnya dari jangka 10 tahun menjadi 15 tahun.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.

Dalam hal ini pihak Bank memberikan pertimbangan kepada debitur untuk memperbaharui syarat-syarat yang memberikan kemudahan pembayaran angsuran, yaitu :

- a. Bank menawarkan rumah yang lebih kecil dari rumah yang ditempati, misalnya dari KPR tipe 45 menjadi tipe 36.
- b. Bank menawarkan kepada debitur untuk membayar angsuran KPR setiap bulannya disesuaikan dengan kemampuannya. (fijannatin aulia, 2003:39).

Dengan adanya perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) maka akan timbul akibat hukum antara pihak debitur lama, debitur baru, dan kreditur/Bank. Bagi pihak debitur lama sudah tidak mempunyai hubungan dengan bank dalam perjanjian kredit pemilikan rumah karena terjadinya

pembaruan hutang/novasi, bagi pihak debitur baru akan terjadi perjanjian kredit pemilikan rumah yang baru dengan kreditur/bank dengan disertai beralihnya jaminan serta hak dan kewajiban debitur lama berpindah kepada debitur baru, sedangkan bagi pihak kreditur sudah tidak ada hubungan dengan debitur lama akan tetapi terjalin hubungan kredit dengan debitur baru yang semua jaminan tetap melekat untuk menjamin utang yang diambil alih debitur baru.





BAB 4

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan dan pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Perjanjian alih debitur baik didalam KUHPerdata maupun KEPMEN pada perjanjian KPR merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah dengan cara mengalihkan debitur lama kepada debitur baru berikut aset yang menjadi jaminan kredit. Novasi diatur dalam Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424 KUH Perdata. Ada 3 (tiga) jenis novasi yaitu novasi subyektif pasif, novasi subyektif aktif, dan novasi obyektif. Sedangkan perjanjian alih debitur pada perjanjian kepemilikan rumah diatur dalam Pasal 13 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, disitu disebutkan bahwa Bank Tabungan Negara dapat menarik pengurusan piutang negara untuk restrukturisasi hutang. Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya. Restrukturisasi hutang sebagaimana dimaksud salah satunya berupa alih debitur sekaligus penjadwalan ulang sisa pinjaman.
2. Perjanjian Alih Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Hak Tanggungan tetap mendasarkan pada prinsip *droit desuite*, bahwa pemegang hak tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek Hak Tanggungan meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain. Dalam pasal 7 UUHT menegaskan Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Jika perjanjian pokok beralih maka Hak Tanggungan ikut beralih karena Hak Tanggungan bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokok. Kreditur sebagai pemegang jaminan tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut meskipun jaminan hak tanggungan telah beralih dari milik debitur lama menjadi milik debitur baru. Dengan demikian, dengan adanya perjanjian alih debitur dalam KPR maka Hak Tanggungan ikut beralih

dan pemegang hak tanggungan yaitu kreditur mempunyai hak untuk menguasai obyek hak tanggungan meskipun obyek hak tanggungan beralih kepada debitur baru. Setelah itu wajib untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan baru dan selanjutnya didaftarkan kembali untuk diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan baru. Dalam praktek perbankan pada perjanjian alih debitur maka jaminan hak tanggungan ikut beralih kepada debitur baru, karena debitur baru sudah mengeluarkan sejumlah uang untuk membeli tanah/rumah yang dijadikan jaminan yang sebelumnya milik debitur lama. Selanjutnya antara pihak debitur baru dengan kreditur membuat perjanjian KPR baru.

3. Perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) bukan hanya hutangnya saja yang dialihkan tetapi yang dialihkan hutang dan jaminannya yang berupa hak milik atas tanah beserta rumah/bangunan. Dalam praktek yang diambil alih oleh debitur baru dalam perjanjian alih debitur meliputi pengambil alihan nilai hutang dan nilai jaminan maka ada dua akibat hukum. Yang pertama Akibat hukum dari sisi perjanjian kredit, yaitu Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lama menjadi hapus dan diganti dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baru antara kreditur lama dengan debitur baru yang mengambil alih hutang. Yang kedua Akibat hukum dari aspek pengalihan benda yang menjadi jaminan, yaitu disini debitur baru yang mengambil alih hutang dan juga jaminan yang berupa hak milik atas tanah beserta rumah/bangunan menjadi milik debitur baru.

4.2 Saran

1. Hendaknya pemerintah membuat peraturan/undang-undang yang mengatur lebih jelas tentang perjanjian alih debitur khususnya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah mengenai prosedur perjanjian alih debitur dan peralihan jaminan setelah terjadi perjanjian alih debitur. Selain itu pelaksanaan perjanjian alih debitur antara debitur lama dengan debitur baru dalam pemberian kredit pemilikan rumah hendaknya dibuat oleh notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang, mengenai perjanjian. selanjutnya pihak kreditur/bank harus mengetahui adanya perjanjian alih debitur antara debitur

lama dengan debitur baru, supaya masing-masing pihak mendapatkan kepastian hukum dalam fasilitas kredit pemilikan rumah.

2. Hendaknya debitur baru mengeluarkan sejumlah uang untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh debitur lama dan biaya yang berkaitan dengan perjanjian alih debitur dalam kredit pemilikan rumah (KPR). Setelah itu debitur baru dengan kreditur membuat perjanjian baru mengenai perjanjian hutang dan peralihan jaminan yang berupa hak tanggungan, sedangkan debitur lama memberikan hak dan kewajiban dalam perjanjian KPR kepada debitur baru sepenuhnya. Pada saat jaminan yang berupa Hak Tanggungan beralih pada debitur baru selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat hak tanggungan yang baru. Hal ini supaya ada kejelasan mengenai status hak tanggungan yang dilakukan alih debitur. Setelah terjadi perjanjian alih debitur yang diajukan melalui bank/kreditur, sebaiknya pihak debitur lama dengan pihak debitur baru membuat akta perjanjian alih debitur di hadapan notris/PPAT, agar memiliki kepastian dan kekuatan hukum.
3. Hendaknya debitur baru benar-benar melaksanakan kewajibannya atas fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditur setelah terjadinya perjanjian alih debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, maka akan ada peralihan hak dan kewajiban dari debitur lama kepada debitur baru,, sebab kreditur dengan itikad baik untuk membantu masyarakat khususnya masyarakat menengah kebawah yang kurang mampu membeli rumah secara tunai. Bagi pihak debitur lama agar tidak ikut campur lagi dengan pihak debitur baru dan kreditur setelah terjadi perjanjian kredit yang baru. Sedangkan terhadap pihak kreditur memberikan kepercayaan kepada debitur baru dalam perjanjian KPR, bahwasanya debitur mampu melaksanakan kewajibannya.

DAFTAR BACAAN

A. Buku

Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung.

A. Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.

Fakultas Hukum Universitas Jember, 2006, *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian Dan Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember.

Fijannatin Aulia, 2008, *Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negera Cabang Jember*, Skripsi, Universitas Jember, Jember.

Gatot Supramono, 1997, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.

Hasanuddin Rahman, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar Legal Officer) Edisi Revisi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

J Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mgs. Edy Putra Tje'Aman, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.

Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Kekayaan: Hak Tanggungan*, CV Prenada Media, Jakarta.

Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.

Subekti, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Interamasas, Jakarta.

Sutarno, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

B. Peraturan Perundang-undangan ;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara.

PP 31/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

C. Internet

<http://kartika.staff.gunadarma.ac.id/Downloads/files/5284/SIP+M3+TPenempatan+Dana+Bank1.pdf>.

<http://www.hukumonline.com>.

www.lawskripsi.com.

<http://irmadevita.com/2007/10/2007/sebelum-beli-rumah-secara-oper-kredit-pelajari-dulu-untung-ruginya>.

<http://www.antarasumut.com/kolom/hukum/memahami-perjanjian-baku>

<http://herman-notary.blogspot.com/2009/10/prinsip-prinsip-dasar-hak-tanggung.html>.