

acc. Bab I → V:
4-11-2002

**PERJANJIAN ALIH DEBITUR KREDIT PEMILIKAN
RUMAH BANK TABUNGAN NEGARA SEBAGAI UPAYA
MENGATASI KREDIT BERMASALAH**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2**

Magister Notariat

ACHMAD ZAINUDIN SH.
B4B.000.217

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

© 2002


TESIS
PERJANJIAN ALIH DEBITUR KREDIT PEMILIKAN
RUMAH BANK TABUNGAN NEGARA SEBAGAI UPAYA
MENGATASI KREDIT BERMASALAH

Disusun Oleh :
ACHMAD ZAINUDDIN, SH.
B4B.000217

Telah dipertahankan di depan tim penguji
Pada tanggal 22 Nopember 2002
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui,

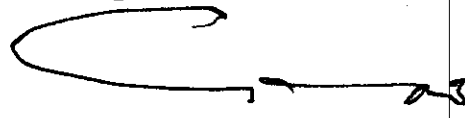
Pembimbing Utama



H.A. TULUS SARTONO, SH. MS.

Ketua Program Studi

Magister Notariat



Prof. IGN. SUGANGGA, SH.
NIP. 130359063

ABSTRACT ~~A~~

The main aim of this research is to subscribe, express, and research so giving solution from social phenomena about the agreement of change debtor that many happen in society . The expression of this matter is based on the result that undergoes that approved by the field research and according to the rule.

The method research in this research is juridish empiric, so the researchers try to do something that related to the problem that the researcher observe in accordance with the real law that in force in society. The observer uses the purposive sampling is based on to the special aim and form.

The primary need is housing, for the whole families where they live, in country or in the village in related to the primary needed. Not all the people can buy the on cash. For them that need to help from financial institute that move in field credit of housing.

✓ Bank in giving credit on housing, according to the principle of credit, it means that not all the people will be accepted the asking. For the customer which credit will be accepted by creditor performing in the middle of society where the payment of credit on running. Not able to pay so the debtor will be category as a problem debtor. In order to solve this problem for debtor and creditor, there are some way :

1. Both parties agree to make agreement about change debtor.
2. debtor in quietly making agreement about change debtor with third person without prior or asking agreement first from creditor. The agreement deed is made by public notary.
3. debtor with the third person making agreement about chance debtor in under hand. The agreement is legalization by public notary.

In making agreement of change debtor as we meant above, there are same essential thing , they are:

- a. the certainty of law for the party that make agreement.
- b. To reach justice that afford by good deed from both parties.

So the both parties in related to making agreement they are able to make and giving solution that is finding of law (rechvinding), so the will both parties will be covered.

ABSTRAKSI

Tujuan utama dari penulisan tesis ini adalah untuk menggambarkan, mengungkapkan, dan meneliti serta memberikan solusi dari fenomena sosial mengenai perjanjian alih debitur yang banyak terjadi di masyarakat. Pengungkapan permasalahan tersebut didasarkan pada hasil pengalaman yang didukung dengan penelitian lapangan yang mengikuti aturan-aturan hukum yang ada.

Metode pendekatan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis empiris, yaitu penulis berusaha melakukan pendekatan dengan masalah yang diteliti sesuai dengan sifat hukum riel berlaku di masyarakat, sedangkan teknik pengumpulan sample berbentuk purposive sample yang di dasarkan pada tujuan dan bentuk-bentuk tertentu.

Rumah adalah kebutuhan primer bagi sebagian besar keluarga baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan dalam hubungannya dengan pemenuhan kebutuhan primer. Tersebut tidak semua orang mampu membeli secara tunai. Untuk itu mereka membutuhkan bantuan dari lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang penyaluran kredit perumahan.

Bank dalam penyaluran kredit perumahan tidak mengesampingkan prinsip-prinsip penyaluran kredit, artinya tidak setiap orang yang mengajukan kredit pemilikan rumah disetujui permohonannya. Bagi nasabah yang kreditnya di setujui oleh kreditur dalam pelaksanaannya ditengah-tengah masa angsuran kredit yang sedang berjalan. Tidak dapat lagi mengangsur sehingga debitur dikategorikan sebagai debitur dengan kredit bermasalah. Agar permasalahan tersebut dapat segera diselesaikan dengan baik oleh kreditur maupun debitur, maka :

1. Kedua belah pihak sepakat untuk membuat perjanjian alih debitur.
2. Debitur diam-diam membuat perjanjian alih debitur dengan pihak ketiga tanpa memberitahukan atau minta persetujuan terlebih dahulu dari kreditur. Akta perjanjiannya di buat oleh Notaris.
3. Debitur dengan pihak ketiga membuat perjanjian alih debitur secara dibawah tangan. Surat perjanjiannya hanya dilegalisasi oleh notaries.

Dalam pembuatan perjanjian alih debitur sebagaimana tersebut di atas hal yang paling esensial adalah adanya :

- a. adanya kepastian hukum bagi yang membuat perjanjian
- b. terwujudnya rasa keadilan yang didukung oleh adanya itikad baik dari para pihak.


Oleh karena itu bagi pihak-pihak yang terkait dalam pembuatan perjanjian harus mampu, membuat dan memberikan solusi berupa penemuan-penemuan hukum (Rechvinding), agar keinginan dan maksud pihak-pihak dapat terlindungi.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, ~~22~~ Nopember 2002

Yang menyatakan,



ACHMAD ZAINUDIN

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. yang telah memberikan rahmat dan nikmat tak terhingga serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : **“PERJANJIAN ALIH DEBITUR KREDIT PEMILIKAN RUMAH BANK TABUNGAN NEGARA SEBAGAI UPAYA MENGATASI KREDIT BERMASALAH.”**

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Notariat Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan kerendahan hati, penulis menyadari tesis ini masih jauh dari sempurna meskipun telah berusaha secara maksimal, dengan keterbatasan yang dimiliki dalam ilmu pengetahuan, waktu, tenaga dan literatur yang ada, maka penulis berusaha menyusun tesis ini. Dengan tekad pantang menyerah dan dorongan dari berbagai pihak serta ketekunan dan rasa ingin tahu yang besar dalam ilmu pengetahuan, akhirnya penulisan tesis ini dapat selesai.

Penulis menyadari, bahwa dalam penulisan tesis ini dapat selesai berkat bantuan dan dorongan serta masukan yang sangat berarti dari berbagai pihak, atas segala bantuan, budi baik dan uluran tangan dari berbagai pihak yang telah penulis

terima baik dalam studi maupun dalam penulisan dan penelitian tesis sampai dengan selesai, tidak mungkin di sebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang di sebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan jasa dan budi baik yang lain, karena tanpa dukungan dan masukan dari berbagai pihak, tidak mungkin penulis tesis ini dapat diselesaikan.

Rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Notariat Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak ***Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc*** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang
2. Bapak ***Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)*** selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak ***Prof. I.G.N. Sugangga, SH*** selaku Ketua Program Studi Magister Notariat Universitas Diponegoro.
4. Bapak ***R. Suharto, SH. Mhum*** selaku Sekretaris Program Studi Magister Notariat Universitas Diponegoro.
5. Bapak ***H.A. Tulus Sartono, SH.MS.*** selalu pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pemikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.

6. Bapak **Bambang Eko Turitno SH. Mhum** selaku dosen wali pada program studi Magister Notariat Universitas Diponegoro Semarang.
7. Para guru besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Notariat Universitas Diponegoro Semarang yang secara tulus ikhlas telah menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Notariat.
8. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Notariat di Universitas Diponegoro.
9. Bapak **Iskandar SH. Mba**, Bapak **Turman SH.** dan Bapak **Adnan** dan seluruh staf karyawan Bank Tabungan Negara kantor Cabang Ciputat, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengadakan penelitian.
10. Bapak **Tahir Kamili SH.** dan Ibu **Gerda Joice SH.** keduanya selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang, yang memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengadakan penelitian.
11. Segenap staf administrasi Program Studi Magister Notariat Universitas Diponegoro yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan.
12. Segenap rekan-rekan mahasiswa/wi Magister Notariat Universitas Diponegoro (angkatan 2000) yang telah begitu banyak membantu, memberi dorongan semangat dan menjadi mitra diskusi selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.

13. Kedua kakakku *Nurul dan Siti Amanah*, yang selalu berdo'a untuk keselamatan dan kesuksesan penulis.

Akhirnya untuk istriku tercinta *Siti Utari*, dan kedua putri belahan jiwaku *Swastika Westijuli Puspita* dan *Wydia Dwi Cahyani*, penulis ucapkan banyak terima kasih yang telah dengan tulus ikhlas, setia menanti dan selalu memberi dukungan do'a serta nasihat kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Karena penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kurang sempurnanya penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian berupa kritik dan saran.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum perdata pada khususnya.

Wassalam Wr.Wb.

Semarang, 05 Nopember 2002

Penulis,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

ABSTRAK

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang	1
I.2. Perumusan Masalah	8
I.3. Tujuan Penelitian	9
I.4. Manfaat Penulisan	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perikatan	11
2.2. Perjanjian Pada Umumnya	14
2.3. Syarat – Syarat Sah Suatu Perjanjian	18
2.4. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah	22
2.5. Pelaksanaan Perjanjian	23
2.5.1. Perjanjian Berlaku Sebagai Undang-Undang	24
2.5.2. Perjanjian Tidak Dapat Ditarik Secara Sepihak	25

2.5.3. Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik	25
2.6. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian.....	26
2.7. Prestasi Dan Wanprestasi.....	30
2.8. Dasar Hukum Perjanjian Kredit Perbankan.....	34
2.8.1. Tujuan Pemberian Kredit.....	37
2.8.2. Fungsi Kredit.....	39
2.8.3. Kualitas Kredit.....	40
2.9. Hal – Hal Yang Berkaitan Dengan Kredit Bermasalah.....	41
2.9.1. Penyebab Terjadinya Kredit Masalah.....	42
2.9.2. Gejala Kredit Bermasalah.....	43
2.9.3. Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah.....	43
2.10. Jaminan Kredit Atas Benda Tetap	45
2.10.1. Jaminan Pada Umumnya	45
2.10.2. Jaminan Secara Khusus.....	47
2.11. Hapusnya Perikatan	48
2.12. Pembaharuan Hutang	50

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1. Bentuk Penelitian	55
3.2. Metode Pendekatan.....	55
3.3. Spesifikasi Penelitian.....	57
3.4. Teknik Penentuan Sampel.....	57

3.5. Teknik Pengumpulan Data.....	59
3.6. Analisa Data.....	61

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN MASALAH

4.1. Bentuk Perjanjian Yang Di Buat Oleh Para Pihak Dalam Perjanjian Alih Debitur KPR-BTN.....	62
4.1.1. Upaya Pembinaan Dan Pengawasan Kredit Yang Dilakukan Kreditur.....	69
4.1.2. Proses Alih Debitur KPR-BTN Dengan Persetujuan Dari Kreditur.....	72
4.1.3. Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Perjanjian Alih Debitur KPR-BTN.....	84
4.1.4. Perjanjian Alih Debitur KPR-BTN Tanpa Persetujuan Dari Kreditur.....	91
4.1.5. Kelemahan Surat Perjanjian Pemindahan Dan Kuasa Yang di Buat di Hadapan Notaris.....	99
4.1.6. Alih Debitur KPR-BTN Yang di Buat di Bawah Tangan.....	100
4.1.7. Kelemahan Surat Perjanjian Yang di Buat di Bawah Tangan.....	103
4.2. Kepastian Hukum Perjanjian Alih Debitur Yang di Buat Tanpa Persetujuan Kreditur.....	104
4.3. Terjadi Pengalihan Hak Kepemilikan Dalam Perjanjian Alih	

Debitur.....	107
4.4. Cakupan Hasil Temuan.....	108

BAB V. Penutup

5.1. Kesimpulan	112
5.2. Saran – Saran	113

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian.

Kecamatan Pamulang adalah salah satu dari duapuluh Kecamatan yang berada dalam wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, Propinsi Banten. Letak kecamatan tersebut kurang lebih 30 Kilometer di sebelah selatan Ibukota Kabupaten Tangerang, berbatasan sebelah barat dengan kecamatan Parung, kabupaten Bogor. Sebelah timur dengan kecamatan Ciputat, sebelah selatan kecamatan Cinere yang masuk wilayah Jakarta Selatan, dan di sebelah utara berbatasan dengan kecamatan Serpong. Wilayah Tangerang merupakan daerah penyangga dari kepadatan penduduk Ibukota Jakarta dengan berbagai aspek permasalahan kependudukan. Sebagai daerah penyangga, peran pembangunan dalam bidang perumahan yang di lakukan oleh pemerintah pusat dan daerah diusahakan berkesinambungan, serasi dan terarah.

Pembangunan dalam pengertian terbatas bertujuan untuk mencapai kesejahteraan baik lahir maupun batin setiap warga negara. Berhubung dengan tujuan dari pembangunan di segala bidang kehidupan, salah satu tujuannya adalah untuk mewujudkan sejahtera hidup setiap warga negara dan masyarakat dalam kondisi yang

layak, seimbang baik menyangkut kebutuhan sepiritual maupun material. Hal tersebut selaras dengan tujuan pembangunan nasional yaitu menciptakan masyarakat adil dan makmur, sejahtera baik lahir maupun batin. Salah satu prioritas pembangunan yang di laksanakan saat ini oleh Pemerintah Kabupaten dan Pemerintah Kotamadya Tangerang. Adalah pembangunan perumahan dan pemukiman penduduk. Pengadaan perumahan tidak saja melibatkan Perumnas namun juga melibatkan peran swasta selaku pengembang.

Dalam hubungannya dengan kesejahteraan lahir maupun batin maka setiap orang memerlukan tempat tinggal yaitu sebuah rumah yang layak sebagai tempat berteduh dari terik matahari dan hujan, tempat berkumpulnya keluarga, tempat mendidik dan membesarkan anak serta tempat bersosialisasi keluarga dalam kehidupan bermasyarakat. Sebagaimana diamanatkan didalam Undang-undang Dasar tahun 1945 yang telah diamandemen pada Pasal 28 huruf H, yang berbunyi “Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat hidup setiap orang. Setiap orang tidak terkecuali mereka yang mempunyai penghasilan rendah dan menengah berkeinginan untuk mendapatkan tempat tinggal atau rumah yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur serta harga yang terjangkau artinya sesuai dengan kemampuan daya beli. Hal tersebut merupakan sesuatu yang di idam-idamkan oleh

setiap orang, namun dalam kenyataannya apa yang di inginkan tersebut tidaklah mudah untuk dapat segera di wujudkan. Kebutuhan perumahan sebagaimana tersebut di atas bagi setiap orang begitu tinggi layaknya seperti deret ukur sedangkan pengadaan perumahan sendiri layaknya deret hitung. Hal tersebut dikarenakan sangat terbatasnya lahan bagi pembangunan perumahan di kota-kota besar.

Manusia adalah termasuk homo economicus dan setiap manusia selalu berusaha untuk dapat memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam banyaknya sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang di ingikannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhinya hasyrat dan cita-citanya. Dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut ia memerlukan dana bantuan dalam bentuk uang tunai, oleh karena uang tunai yang di milikinya tersebut sangat terbatas maka ia berusaha mengajukan pinjaman atau permohonan kredit kepada bank. Kredit yang di salurkan oleh bank merupakan kepercayaan yang di berikan kepada debitur untuk pembiayaan, konsumtif dan usaha yang pembayaran atau pelunasannya di atur dengan syarat-syarat dan kesepakatan bersama di dalam bentuk perjanjian kredit dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan¹.

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi (Credere) yang berarti percaya, kepercayaan ini merupakan dasar dari setiap perikatan, yaitu seorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain, Elemen dari kredit adalah adanya dua pihak yang

¹.Sunaryati Hartono. *Perkembangan Hukum Perkreditan Nasional Dan Internasional. Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman* . Desember 1992. Hal 1

berupa kesepakatan pinjam-meminjam, kepercayaan, prestasi imbalan, dan jangka waktu tertentu. Pengertian di atas menunjukkan bahwa kredit mempunyai arti yang sangat luas yang mempunyai obyek benda.² Dari apa yang telah di janjikan itu dapat berupa uang, barang atau jasa. Dengan akan di terimanya kontraprestasi pada masa yang akan datang, maka jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang di berikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang maupun jasa. Di sini terlihat pula bahwa faktor waktu merupakan faktor utama yang memisahkan prestasi dan kontraprestasi. Kredit menurut Pasal 1 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dengan demikian unsur yang terdapat dalam kredit menurut Thomas Suyatno dan kawan-kawan adalah :

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang di berikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar di terimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan di terima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu bahwa uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan di terima pada masa yang akan datang.

².Mariam Darus Badruzaman. *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung Tahun 1994 Hal 137.

3. Degree of risk, yaitu suatu tingkat resiko yang akan di hadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari, semakin lama kredit di berikan maka akan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidak tentuan yang tidak dapat di perhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko ini maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi, atau obyek itu tidak saja di berikan dalam bentuk uang tunai, tetapi juga dapat dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.³

Dengan demikian kredit pemilikan rumah adalah kredit yang bertujuan membantu mereka yang memerlukan rumah agar dapat membeli rumah dengan fasilitas kredit perbankan. Di dalam kredit ini biasanya yang di jadikan jaminan adalah benda obyek kredit pemilikan rumah itu yang dalam istilah perbankan di sebut jaminan pokok. Kredit pemilikan rumah merupakan salah satu jenis Kredit Usaha Kecil yang di berikan khusus kepada debitur untuk melakukan pembelian rumah.⁴

Sebelum permohonan kredit yang di ajukan oleh calon debitur kepada kreditur di setujui untuk disalurkan, tentunya kreditur harus memproses permohonan kredit tersebut secara selektif dan berhati-hati dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip dan tata cara penyaluran kredit sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Setelah permohonan kredit di setujui maka kreditur mengeluarkan Surat Penegasan

³. Thomas Suyatno (et al) Dasar-Dasar Perkreditan, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1999. Hal 14.

⁴. Ibid Hal 50.

Persetujuan Permohonan Kredit (SP-3K), di tujukan kepada calon debitur. Bentuk kesepakatan tersebut di tuangkan dalam perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur. Setelah perjanjian kredit tersebut di tanda-tangani oleh kedua belah pihak, maka lahir hak dan kewajiban antara debitur kepada kreditur. Kreditur berhak untuk meminta dan menerima prestasi yang di berikan oleh debitur, dan kreditur berkewajiban menyerahkan hak kepemilikannya berupa tanda bukti hak (Sertipikat) kepada debitur bila semua kredit telah di lunasi. Di sisi lain kewajiban dari debitur untuk melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah di perjanjikan di dalam perjanjian kreditnya dan berhak meminta bukti kepemilikan kepada kreditur bilamana seluruh prestasi dari debitur telah di laksanakan.

Oleh karena fasilitas kredit pemilikan rumah yang di salurkan oleh kreditur tersebut mempunyai jangka waktu pelunasan yang panjang, sedangkan kemampuan debitur untuk melaksanakan prestasinya di tengah masa kreditnya berhenti ditengah jalan, hal tersebut sebagai akibat, contohnya :

1. Adanya pemutusan hubungan kerja seorang debitur ditempat kerjanya sehingga ia tidak mempunyai kemampuan melaksanakan prestasinya.
2. Debitur di tempat kerjanya mendapat mutasi kedaerah lain
3. Debitur meninggal dunia sehingga ahli warisnya tidak mampu melaksanakan kewajiban prestasinya kepada kreditur.
4. Adanya bencana alam (Force mayour)

Sehingga pemenuhan kewajiban prestasi kepada kreditur yang seharusnya berjalan lancar menjadi terhambat yang pada akhirnya berhenti membayar angsuran. Akibat lebih lanjut debitur dinyatakan telah melakukan wanprestasi kepada kreditur.

Agar pemenuhan prestasi tersebut berjalan lancar kembali maka debitur mencari jalan keluar yaitu mengalihkan kredit pemilikan rumah tersebut kepada pihak lain yaitu orang yang mau melanjutkan angsuran kredit sampai dengan lunas, dengan kata lain orang tersebut mau mengikatkan diri baik secara terang-terangan yaitu di setujui oleh kreditur atau secara di bawah tangan tanpa mendapat persetujuan dari kreditur. Upaya tersebut di lakukan oleh debitur dengan berbagai pertimbangan :

1. Bahwa debitur tidak mempunyai kemampuan lagi secara finansial untuk melaksanakan prestasinya kepada bank selaku kreditur.
2. Debitur secara ekonomi telah berhitung dan tidak ingin rugi banyak, sehingga ia berusaha mengalihkan kewajiban prestasinya kepada pihak yang mau melanjutkan atau meneruskan kredit tersebut dengan membuat kesepakatan besarnya uang penggantian yang telah di bayarkan baik kepada pengembang maupun bank selaku kreditur.

Sedangkan bila di lihat dari pihak ketiga, yaitu orang yang mengikatkan diri untuk melanjutkan kewajiban prestasi debitur kepada kreditur tersebut, adalah :

1. Pihak ketiga dengan membuat kesepakatan yang di buat dengan debitur, yaitu untuk melanjutkan angsuran kepada kreditur tersebut maka apa yang di inginkan untuk mendapatkan rumah telah tercapai.
2. Investasi dalam bentuk rumah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi, di bandingkan dengan investasi uang atau surat berharga.

Hal yang sering timbul dalam pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah salah satu adalah terjadinya pengalihan atau penjualan rumah sebelum kredit di lunasi

yang di lakukan di bawah tangan. Apabila penjualan di lakukan dengan tunai, tidak akan menjadi masalah bagi para pihak, hal tersebut di lakukan dengan pelunasan kredit kepada bank selaku kreditur, tetapi adakalanya di jual dengan perjanjian meneruskan kredit (oper kredit) yang belum lunas. Dalam jual beli dengan meneruskan kredit tersebut selama pihak pembeli menjalankan kewajibannya selaku debitur dengan baik tidak akan menjadi masalah. Masalah baru timbul apabila :

1. Terjadi kredit macet sedangkan rumah masih atas nama debitur lama.
2. Bila oper debitur di lakukan tanpa melibatkan pihak kreditur, sehingga kreditur tidak mengetahui bahwa obyek yang di jaminkan telah di alihkan oleh debitur kepada pihak ketiga disamping itu klausula surat perjanjiannya tidak memenuhi essensi dari pengalihan hak.
3. Bila oper debitur dilakukan tanpa persetujuan dari kreditur, ditengah masa kewajiban prestasinya pihak ketiga yang menerima pengalihan tersebut dapat mengalihkan kewajibannya kepada pihak lain semata-mata pertimbangan ekonomis.

Oleh karena pengalihan debitur tersebut merupakan masalah hukum yang mempunyai akibat hukum baik sekarang maupun di kemudian hari bagi para pihak, maka pembahasan tersebut di rasa penting untuk di kemukakan dalam tesis ini.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di dalam latar belakang, maka permasalahan dalam penulisan tesis ini di rumuskan :

1. Apakah bentuk perjanjian yang di buat oleh para pihak dalam melakukan alih debitur ?
2. Bagaimana kepastian hukum perjanjian alih debitur yang di lakukan tanpa persetujuan kreditur?
3. Kapankah terjadinya peralihan hak kepemilikan dalam perjanjian alih debitur ?

1.3. Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian yang di buat oleh para pihak dalam melakukan alih debitur.
2. Untuk mengetahui adanya kepastian hukum dalam perjanjian alih debitur yang di lakukan tanpa persetujuan kreditur.
3. Untuk mengetahui kapan terjadinya peralihan hak kepemilikan obyek perjanjian alih debitur tersebut.

1.4. Manfaat Penelitian

Bahwa manfaat penelitian mengenai perjanjian alih kredit pemilikan rumah bank tabungan negara dalam upaya mengatasi kredit bermasalah, di harapkan dapat memberikan gambaran yang jelas dan bermanfaat bila di lihat dari segi praktis maupun teoritis, yaitu :

1. Manfaat secara praktis yaitu agar dapat memberikan gambaran dan informasi kepada masyarakat luas dan para praktisi hukum dalam praktek tentang proses alih kredit baik yang dilakukan secara di bawah tangan maupun autentik
2. Manfaat secara teoritis yaitu agar dapat memberikan masukan serta sumbangsih bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan para akademisi dalam praktek bila menghadapi permasalahan yang sama.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perikatan

2.1.1. Pengertian Dan Pembatasan

Dalam penulisan tesis ini arah penelitian di mulai dari pengertian perikatan yang istilah aslinya dalam bahasa Belanda “Verbindtenis.” Istilah perikatan ini lebih umum di pakai dalam literatur hukum di Indonesia. Perikatan dalam arti luas di rumuskan sebagai hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu terhadap orang lain karena perbuatan, peristiwa atau keadaan. Dari rumusan ini dapat di ketahui bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan (law of property) ; dalam bidang hukum keluarga (Family Law) ; dalam bidang hukum waris (law of Succession) ; dalam bidang hukum pribadi (personal law).¹

Sedangkan perikatan dalam arti sempit dibatasi hanya pada bidang harta kekayaan saja, perikatan dalam hukum harta kekayaan ini timbul karena Undang-undang dan perjanjian. Obyek perbuatan itu adalah harta kekayaan, baik berupa benda berwujud atau benda tidak berwujud, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang semuanya itu selalu dapat di nilai dengan uang.

Perikatan menurut Subekti di artikan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu

¹ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung 1992. Hal 6.

hak dari pihak lain, dan pihak lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.²

Dengan demikian perikatan dapat lahir dari undang-undang dan perjanjian, sedang perikatan yang lahir dari suatu perjanjian di buat oleh dari dan untuk kepentingan para pihak itu sendiri. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau bersifat nyata.

Sedang pendapat Pitlo mengenai perikatan di artikan sebagai suatu :

“Hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih atas mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi.”³

2.1.2. Sumber - Sumber Perikatan

1. Undang - Undang

Selain dari pada perjanjian, perikatan juga dapat timbul karena undang-undang. yang dalam Pasal 1352 KUH-Perdata yang di perinci menjadi dua, yaitu perikatan yang lahir semata-mata karena ditentukan undang-undang, dan perikatan yang lahir karena perbuatan orang.

Selanjutnya dalam Pasal 1353 KUH-Perdata di tentukan bahwa perikatan yang timbul karena undang-undang sebagai akibat perbuatan orang ini di perinci lagi menjadi perikatan yang timbul dari perbuatan menurut hukum (legal act, lawful act,

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XIV. PT. Intermasa, Jakarta. 1992. Hal 1.

³ Pitlo di dalam buku R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta Bandung 1994, Hal 2.

onrechmatige daad) dan perikatan yang timbul dari perbuatan melawan hukum ilegal act, unlawful act, onrechmatige daad).⁴

2. Perjanjian

Menurut ketentuan pasal 1233 KUH-Perdata, perikatan dapat timbul baik karena perjanjian maupun karena undang-undang.

Dalam perikatan yang lahir karena perjanjian, para pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, dalam perikatan tersebut timbul hak dan kewajiban yang oleh para pihak perlu untuk di wujudkan. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi.⁵

Dalam perikatan yang lahir karena perjanjian ini, kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur selalu bertindak aktif untuk mewujudkan prestasi itu. Jika salah satu pihak tidak aktif, maka akan sulit prestasi itu dapat di wujudkan. Prestasi adalah tujuan para pihak dalam mengadakan perikatan.

3. Kesusilaan

Perikatan dapat juga terjadi bukan karena di perjanjikan atau bukan karena ketentuan undang-undang, melainkan karena perikemanusiaan atau moral / kesusilaan, atau kepatutan. Dalam hal ini kewajiban berprestasi debitur semata-mata karena rasa perikemanusiaan saja, rasa belas kasihan, atau kepatutan. Contoh perikatan

⁴ Op.Cit. Abdulkadir Muhammad, hal 15

⁵ Op.Cit Abdulkadir Muhammad, Hal 13.

semacam ini ialah kewajiban memberi nafkah kepada anak yatim piatu yang terlantar dan belum dewasa ; kewajiban memberi imbalan kepada orang yang pernah berjasa terhadap debitur dan sebagainya.⁶

2.2. Perjanjian Pada Umumnya.

Pengertian perjanjian yang batasannya di atur dalam Pasal 1313 KUH-Perdata berbunyi sebagai berikut“ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dari pengertian pasal tersebut di rasa kurang begitu memuaskan karena terdapat beberapa kelemahan. Kelemahan-kelemahan tersebut menurut Abdulkadir Muhammad, di antara adalah sebagai berikut:

1. Bahwa perjanjian hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat di ketahui dari perumusan ” satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.” Kata kerja “ mengikatkan, “ sifatnya hanya datang dari satu pihak saja tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri” jadi ada konsensus antara para pihak.
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian ”perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (zaakwaarneming), tindakan melawan hukum (onrechmatige daad) yang tidak mengandung suatu konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum.

⁶ Op.Cit Abdulkadir Muhammad. Hal 16

Juga perbuatan itu sendiri mempunyai pengertian yang sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Seharusnya di pakai kata “ perjanjian atau persetujuan.”

3. Pengertian perjanjian terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang di atur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang di maksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan hukum harta kekayaan saja. Perjanjian yang di kehendaki oleh buku ketiga KUH-Perdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.
4. Dalam perumusan pasal tersebut tidak di sebutkan apa tujuan untuk perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan dirinya itu tidak jelas maksudnya untuk apa.⁷

Atas dasar alasan-alasan tersebut di atas, maka para sarjana memberikan perumusan kembali apa yang di maksud dengan perjanjian itu, dengan memberikan beberapa batasan pengertian :

Menurut subekti “ perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁸

Selanjutnya perjanjian oleh rutten di artikan sebagai :

⁷ Op.Cit.Abdulkadir Muhammad, Hal 78.

⁸ Op.Cit.Subekti. Hal 1

“ Perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang di tujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.”⁹

Pengertian perjanjian oleh J. Van Dunne lebih di perjelas lagi, dengan memberikan definisi sebagai berikut “ Perjanjian dapat di tafsirkan sebagai suatu hubungan hukum penawaran dari satu pihak dan perbuatan hukum penerimaan dari pihak lain.”¹⁰

Lebih lanjut pengertian perjanjian menurut Wiryono Prodjodikoro, diartikan sebagai :

“ suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”¹¹

Atas dasar alasan-alasan dan pengertian yang diberikan oleh para sarjana maka perjanjian adalah “Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Perjanjian yang di buat itu dapat berbentuk kata-kata secara lisan maupun dapat pula dalam bentuk tertulis berupa suatu akta. Perjanjian yang di buat secara tertulis berupa akta autentik biasanya untuk kepentingan pembuktian dan memenuhi syarat

⁹ Rutten di dalam Purwahid Patrik. Dasar-Dasar Hukum Perjanjian. CV. Mandar Maju, Bandung 1994. Hal. 46.

¹⁰ J. Van Dunne di dalam Purwahid Patrik. Dasar-Dasar Hukum Perjanjian. CV. Mandar Maju, Bandung 1994. Hal. 47.

¹¹ R. Wiryono Prodjodikoro. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Cet. Ke 6. Sumur Bandung 1966. Hal.9.

formalitas, misalnya Perjanjian akan jual beli, pemberian kuasa dan pendirian Perseroan Terbatas.

Apabila di perhatikan perumusan perjanjian tersebut di atas tadi, terdapat beberapa unsur dalam perjanjian itu, seperti berikut :

1. Ada pihak-pihak sedikit-dikitnya dua orang
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu
3. Ada tujuan yang akan di capai
4. Ada prestasi yang akan di laksanakan
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan
6. Ada Syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.¹²

Suatu perjanjian di katakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang di atur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Perjanjian tersebut sah serta di akui oleh hukum dan merupakan hukum bagi mereka yang terikat dalam perjanjian tersebut.

Pada umumnya perjanjian itu tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat di buat secara lisan dan dapat juga di buat secara tertulis, maka perjanjian ini berguna sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun dalam hal ini menurut Mariam Darus Badruzaman untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk itu tidak di turuti perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian.¹³

Bentuk dan isi perjanjian yang dimaksud contohnya adalah :

¹² . Op.Cit. Abdulkadir Muhammad. Hal 80.

¹³ . Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni Bandung. 1994. Hal 18.

- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
- Akta Jual Beli
- Akta Hibah
- Akta Tukar Menukar
- Akta Pemasukan dalam Perseroan

Hal tersebut sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1996.¹⁴

2.3. Syarat - Syarat Sah Suatu Perjanjian

Agar suatu perjanjian oleh hukum di anggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu, syarat sahnya perjanjian menurut Munir Fuady, di golongankan sebagai berikut :

(1) Syarat sah yang umum berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata terdiri dari :

- (1) Adanya kesepakatan kehendak dari kedua belah pihak
- (2) Kedua belah pihak mempunyai kecakapan untuk berbuat
- (3) Suatu perihal tertentu
- (4) Suatu kausa yang legal

Syarat sah umum di luar Pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata yang terdiri :

- (1) Syarat itikad baik
- (2) Syarat sesuai dengan kebiasaan
- (3) Syarat sesuai dengan kepatutan
- (4) Syarat sesuai dengan kepentingan umum

(2) Syarat sah khusus, yang terdiri dari :

- (a) Syarat tertulis untuk perjanjian-perjanjian tertentu
- (b) Syarat harus di buat dengan akta notaris untuk perjanjian – perjanjian tertentu.
- (c) Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk perjanjian tertentu.
- (d) Syarat adanya izin dari yang berwenang¹⁵

¹⁴ . Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Jambatan, Jakarta. 2000. Hal.401

¹⁵ . Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2001, Hal 34.

2.3.1. Kesepakatan Kehendak Sebagai Syarat Sah Perjanjian.

Yang di maksud dengan kesepakatan/persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang di buat itu berupa obyek perjanjian dan merupakan salah satu syarat perjanjian. Apa yang di kehendaki oleh pihak yang satu juga di kehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu sesuatu yang sama secara timbal balik. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela para pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun. Dalam pengertian persetujuan kehendak itu juga tidak ada penipuan. Syarat kesepakatan kehendak ini bersama-sama dengan syarat kewenangan berbuat merupakan syarat subyektif dari perjanjian.¹⁶

2.3.2. Kecakapan Berbuat Dari Para Pihak.

Pada umumnya orang itu dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai usia 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berusia 21 tahun, bahwa para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan harus dalam keadaan "cakap berbuat" (bevoegd), sedang yang dimaksudkan dengan orang-orang yang cakap (kompeten) dalam membuat perjanjian.

Menurut peraturan yang berlaku bahwa semua orang cakap (berwenang) membuat perjanjian sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, kecuali mereka yang tergolong sebagaimana di sebut dalam Pasal 1330 KUH-Perdata, yaitu :¹⁷

¹⁶ . Op.Cit.Abdulkadir Muhammad. Hal 89.

¹⁷ . Op.Cit. Munir Fuady. Hal 61

1. Orang yang belum dewasa
2. Orang yang ditempatkan dibawah pengampuan
3. Wanita bersuami
4. Orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu.

Untuk point ketiga dari Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, KUH-Perdata juga menempatkan wanita bersuami sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian (Pasal 1330 angka 3 KUH-Perdata). Rationale dari ketentuan ini adalah agar jangan sampai ada dua nakhoda dalam satu perahu. Sebab dalam suatu perkawinan, pihak suami sah yang dianggap sebagai nakodanya (kepala rumah tangga). Dewasa ini ketentuan yang menyatakan bahwa isteri dianggap tidak cakap berbuat dapat dikatakan tidak berlaku lagi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- (a) Perkembangan emansipasi wanita di zaman sekarang yang menempatkan wanita sejajar dan sama haknya dengan pria.
- (b) Dari semula yang dimaksudkan oleh KUH Perdata tentang ketidak cakapan isteri hanyalah dalam bidang hukum kekayaan saja, bukan dalam bidang-bidang lainnya. KUHPerdata tetap menganggap isteri cakap misalnya dalam bidang hukum keluarga.
- (c) Dalam Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, sungguhpun di katakan bahwa suami adalah kepala keluarga dan istri adalah ibu rumah tangga, tetapi masing-masing pihak mempunyai hak dan kedudukan yang seimbang, dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum (tentu termasuk membuat kontrak). Sebagaimana dinyatakan dalam Bab VI mengenai hak dan kewajiban suami isteri berdasarkan Pasal 31 Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan.
- (d) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 yang menyatakan bahwa isteri tetap cakap berbuat dengan mencabut Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata.
- (e) Dalam praktek hukum sehari-hari isteri umumnya dianggap cakap membuat kontrak atas barang-barang yang dia kuasai dan/atau dimilikinya.¹⁸

¹⁸ . Op.Cit. Munir Fuady. Hal 70 dan 71

2.3.3. Syarat Perihal Tertentu

Suatu hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu di penuhi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian, prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat di tentukan. Apa yang di perjanjikan harus cukup jelas, di tentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak di sebutkan asal dapat di hitung atau di tetapkan.

Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat di tentukan, gunanya adalah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam melaksanakan perjanjian, jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat di laksanakan, maka di anggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak di penuhi syarat tersebut maka perjanjian itu batal demi hukum (void nietig).¹⁹

Sebagaimana di ketahui dalam Pasal 1320 KUH Perdata, bahwa salah satu syarat untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya unsur yang di sebut dengan “perihal tertentu atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu.” Maksudnya perihal yang merupakan obyek dari suatu perjanjian.

2.3.4. Causa Yang Legal

Syarat causa (oorzaak) yang legal untuk suatu kontrak adalah sebab mengapa kontrak tersebut dibuat oleh para pihak. Secara leterlijk kata “oorzaak “ atau “causa” berarti “sebab” tetapi menurut riwayatnya, yang di maksudkan dengan kata itu, ialah “ tujuan, “ yaitu apa yang di kehendaki oleh kedua belah pihak dengan

¹⁹ .Op. Cit. Abdulkadir Muhammad. Hal 94

mengadakan perjanjian itu. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah “isi perjanjian itu sendiri.”²⁰ yang menggambarkan tujuan yang akan di capai, apakah di larang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum atau tidak. Menurut Pasal 1335, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu causa atau di buat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan mengikat. Adapun suatu causa yang tidak di perbolehkan ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat untuk melaksanakan suatu prestasi sesuai dengan isi perjanjian tersebut, hal ini yang di sebut dengan essensi dari suatu perjanjian.²¹ Contohnya, Debitur dan pihak ketiga sepakat untuk membuat perjanjian alih Debitur mengenai kredit pemilikan rumah yang masih dalam masa angsuran pada Bank Tabungan Negara.

2.4. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH-Perdata, perjanjian yang di buat secara sah, yaitu yang memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH-Perdata berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat di tarik kembali tanpa

²⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa, Jakarta. 2001. Hal 136.

persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus di laksanakan dengan itikad baik.

Menurut Rutten sebagaimana di kutip oleh Purwahid Patrik. Azas-azas hukum perjanjian yang di atur dalam Pasal 1338 KUH-Perdata, ada tiga unsur yaitu :

- a. Azas, bahwa perjanjian yang di buat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persesuaian kehendak atau konsensus semata-mata, di sebut azas konsensualisme.
- b. Azas, bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah di janjikan, sebagaimana di sebutkan dalam Pasal 1338 bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak, maka di sebut azas kekuatan mengikat dari perjanjian.
- c. Azas kebebasan berkontrak, orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak, namun azas kebebasan berkontrak ini di batasi dengan peraturan umum yang tercantum dalam Pasal 1337 juga di batasi peraturan khusus yang tercantum dalam peraturan-peraturan pemaksa atau di batasi dalam perjanjian itu sendiri.²²

2.5. Pelaksanaan Perjanjian

Selain dari itu terdapat hal yang sangat urgen mengenai pelaksanaan perjanjian atau realisasi/pemenuhan hak dan kewajiban yang telah di perjanjikan oleh

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung 1994. Hal 27.

²² Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju. Bandung. 1994. Hal 66.

pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian itu. Masing-masing pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan tepat seperti apa yang telah di setujui bersama untuk di lakukan. Pelaksanaan perjanjian pada dasarnya menyangkut soal prestasi yang berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

2.5.1. Perjanjian Berlaku Sebagai Undang-Undang.

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, artinya pihak - pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia di anggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian ia akan mendapat hukuman seperti yang telah di tetapkan dalam undang-undang.

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Dalam perkara perdata, hukuman bagi pelanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan undang-undang atas permintaan pihak lainnya. Menurut undang-undang, pihak yang melanggar undang-undang itu di haruskan membayar ganti kerugian (Pasal 1243 KUH-Perdata), perjanjiannya dapat di putuskan (onbinding, Pasal 1266 KUH-Perdata), menanggung beban resiko (Pasal 1237 ayat 2), membayar biaya perkara itu jika sampai diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).²³

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung 1992. Hal 97

2.5.2. Perjanjian Tidak Dapat Ditarik Secara Sepihak

Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak, perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan isi perjanjian tersebut harus memperoleh sepakat/persetujuan pihak satu dari pihak yang lainnya. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat di tarik kembali atau di batalkan secara sepihak.²⁴

2.5.3. Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik

Menurut Abdulkadir Muhammad, Istilah “Itikad Baik“(in good faith, te goeder trouw) ada dua macam, yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan. Yang di maksud dengan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH-Perdata, adalah pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan atau dalam artian, bahwa perjanjian itu harus berjalan di atas rel yang benar, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.²⁵ Dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, perlu di perhatikan juga “kebiasaan.” Hal ini sebagaimana di nyatakan dalam Pasal 1339 KUH-Perdata yang menyatakan, bahwa :

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas di nyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian di haruskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

²⁴ Ibid Hal 97.

²⁵ Ibid Hal.99.

Dengan demikian, setiap perjanjian di lengkapi dengan aturan-aturan undang-undang dan adat kebiasaan di suatu tempat, di samping kepatutan. Atas dasar pasal ini, kebiasaan juga di tunjuk sebagai sumber hukum di samping undang-undang, sehingga kebiasaan itu ikut menentukan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian. Namun demikian, adat kebiasaan tidak boleh mengesampingkan atau menyingkirkan undang-undang, apabila ia menyimpang dari ketentuan undang-undang maka ketentuan undang-undang tetap berlaku (di menangkan).

2.6. Asas - Asas Dalam Hukum Perjanjian

Dari Seminar yang di selenggarakan oleh Badan Pengkajian Hukum Nasional Departemen Kehakiman, bulan Januari 1989. Di tetapkan beberapa asas dalam hukum perjanjian yang antara lain, asas konsensualisme, asas kepercayaan, asas keseimbangan, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, asas manfaat, asas kepastian hukum, secara garis besar maksud masing-masing asas itu diuraikan sebagai berikut :

1. Asas Konsensual

Artinya perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak, mengenai pokok perjanjian,

dapat di buat secara lisan dan dapat juga di tuangkan dalam bentuk tertulis dengan kata lain bahwa perjanjian itu sudah sah saat ada konsensus dari para pihak.

Asas ini dapat di temukan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, di dalam pasal tersebut menyatakan “semua perjanjian..., “ kata semua menunjukkan bahwa setiap orang di beri kesempatan untuk menyatakan keinginannya (will) yang di rasa baik untuk menciptakan perjanjian, asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

2. Asas Kepercayaan

Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin di adakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

3. Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

4. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi

melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat di imbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

5. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada "kesusilaan" (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.

6. Asas Kepatutan

Asas ini di tuangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, asas kepatutan ini berkaitan erat dengan ketentuan mengenai isi perjanjian, karena di dalam asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

7. Asas Kebiasaan

Asas ini di atur dalam Pasal 1339 jo. Pasal 1347 KUH Perdata, yang di pandang sebagai bagian dari perjanjian, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang di atur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang di ikuti.

8. Asas Kepastian Hukum.

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.²⁶ Kebebasan untuk berbuat dan berpendapat merupakan bagian dari hak asasi setiap manusia yang di lindungi oleh hukum.

9. Sistem terbuka (Open System) Dalam Perjanjian.

Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak di atur dalam undang-undang. Asas ini sering juga di sebut “asas kebebasan berkontrak “ (Freedom of making contract). Berlakunya asas tersebut saat ini semakin banyak pembatasan, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1337. yaitu : (1) Oleh peraturan khusus yang tercantum dalam peraturan-peraturan pemaksa dalam bentuk undang-undang. (2). Norma kesusilaan (3) ketertiban umum, juga di batasi oleh perjanjian yang dibuat dan di sepakati oleh para pihak.²⁷

9. Hukum Perjanjian Bersifat Pelengkap (optional)

Artinya pasal-pasal dalam undang-undang boleh di singkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan – ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan pasal-pasal dalam undang -

²⁶ . Mariam Darus Badruzaman, Op. Cit Hal 41-44

²⁷ . Purwahid Patrik. Op. Cit. Hal. 66

undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak di tentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

10. Hukum Perjanjian Bersifat Obligator (obligatory)

Artinya bahwa perjanjian yang di buat oleh para pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (ownership). Hak milik baru berpindah, apabila di perjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan.

2.7. Prestasi dan Wanprestasi Dalam Perjanjian

Prestasi yang dalam bahasa Inggris disebut juga (performen). Dalam hukum perjanjian di maksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang telah disepakati dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan tersebut sesuai dengan "term dan condition" sebagaimana di sebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang di sebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu berupa :

1. Memberikan sesuatu. 2. Untuk berbuat sesuatu dan. 3. Untuk tidak berbuat sesuatu.

Ad.1.Perikatan untuk memberi ialah kewajiban seseorang untuk memberi sesuatu, untuk menyerahkan sesuatu. Apabila hutang itu terdiri dari memberi barang tertentu maka pada debitur masih mempunyai kewajiban lain yaitu memelihara barang sebaik-baiknya sampai pada saat penyerahannya. Pemeliharaan itu meliputi juga penjagaan barang itu terhadap kerusakan dan kemusnahannya.

Memberi sesuatu dapat diartikan menyerahkan sesuatu baik penyerahan yang nyata maupun penyerahan yang yuridis.

Ad.2.Perikatan untuk berbuat sesuatu yaitu prestasinya berujud berbuat sesuatu atau melakukan perbuatan tertentu yang positif, contohnya, debitur membayar angsuran kreditnya secara tepat waktu.

Ad.3.Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, yaitu untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah di janjikan, misalnya, tidak menyewakan, menggadaikan atau menjaminkan obyek jaminan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur.

Wanprestasi dalam bahasa Inggris disebut juga (default atau non fulfilment, atau dengan istilah lain breach of contract) di maksudkan bahwa tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang di bebaskan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.²⁸ Menurut Munir Fuady, bentuk-bentuk wanprestasi adalah sebagai berikut :

- (1) Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
- (2) Wanprestasi berupa terlambat dalam memenuhi prestasi.
- (3) Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.²⁹

Menurut Subekti, Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang di sanggupi akan di lakukannya ;
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana di janjikan ;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;

²⁸ . Munir Fuady. Op. Cit. Hal 87.

²⁹ . Munir Fuady. Op. Cit. Hal 88.

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh di lakukannya ;³⁰

Oleh karena adanya wanprestasi yang di lakukan oleh pihak yang wajib memenuhi prestasi (debitur), maka hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak menerima prestasi (kreditur). Sebagai akibatnya pihak debitur berkewajiban untuk membayar ganti kerugian kepada kreditur sebagaimana di tentukan dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata.

Pasal 1243 berbunyi :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak di penuhiya suatu perjanjian, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah di nyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus di berikan atau di buatnya, hanya dapat di berikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah di lampaukannya.”

Sedangkan Pasal 1244 KUH Perdata menyebutkan :

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus di hukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat di laksanakanya perikatan itu, di sebabkan karena suatu hal yang tak terdugapun tak dapat di pertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Sebagai akibat terjadinya wanprestasi yang di lakukan oleh debitur maka debitur harus :

1. Menganti Kerugian
2. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (Pemutusan) perjanjian.

³⁰ . Subekti. Op Cit. Hal. 45.

Di samping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut diatas maka apa yang dapat di lakukan oleh kreditur menghadapi debitur yang wanprestasi itu. Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut :

1. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
3. Dapat menuntut pengganti kerugian.
4. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.
5. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.³¹

Kreditur sebelum menetapkan bahwa debitur wanprestasi, maka kreditur harus menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi dengan suatu pernyataan lalai (ingebrekestelling, sommasi). Fungsi pernyataan lalai ialah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi, selain itu merupakan pesan (pemberitahuan) dari kreditur kepada debitur yang menerangkan kapan selambat-lambatnya debitur di harapkan memenuhi prestasinya. Biasanya oleh kreditur di berikan tenggang waktu selambat-lambatnya dengan menetapkan jangka waktu tertentu terhitung saat pernyataan lalai itu di terima oleh debitur.

Pernyataan lalai ada yang di perlukan dan ada yang tidak di perlukan mengingat adanya bentuk wanprestasi, yaitu bila :

1. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali maka pernyataan lalai tidak di perlukan, kreditur langsung minta ganti kerugian.
2. Dalam hal debitur terlambat memenuhi prestasi maka pernyataan lalai di perlukan, karena debitur di anggap masih dapat berprestasi.

³¹ Purwahid Patrik. Op. Cit. Hal 12.

3. Kalau debitur keliru dalam memenuhi prestasi. Dalam hal ini terdapat dua pendapat, pendapat dari Hoge Raad berpendapat bahwa pernyataan lalai perlu, namun Meijers berpendapat lain apabila karena kekeliruan debitur kemudian terjadi pemutusan perjanjian yang positif (Positive Contractbreuk) maka pernyataan lalai tidak perlu.³²

2.8. Dasar Hukum Pemberian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “Credere” yang berarti kepercayaan. Melihat asal katanya, maka yang menjadi dasar pemberian kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang akan memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah di perjanjikan. Adapun segala sesuatu yang di perjanjikan itu dapat berupa uang, barang atau jasa³³

Dari berbagai jenis perjanjian yang di atur dalam bab V sampai dengan bab XVIII buku ketiga KUH-Perdata tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank. Bahkan dalam Undang-undang Perbankan sendiri tidak mengenal istilah perjanjian kredit bank.

Istilah perjanjian kredit di muat dalam Instruksi Presidium Kabinet No.15/EKA/10/1966 yo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 Nomor 2/539/UPK/Pemb/1966 tentang Pedoman Kebijaksanaan di Bidang Perkreditan. Di

³² Purwahid Patrik. Op. Cit. Hal.13

³³ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 1991 Hal 10.

instruksikan bahwa bank memberikan kredit dalam bentuk apapun, wajib mempergunakan “ Akad Perjanjian Kredit. “³⁴

Pengertian kredit menurut Pasal 1 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Apabila rumusan dalam undang-undang ini di bandingkan dengan rumusan yang lama yaitu (Undang-undang Nomor 7 tahun 1997 tentang Perbankan) tampak bahwa perumusan dalam Undang-undang ini lebih luas. Perumusan ini dapat di jadikan landasan untuk beroperasinya bank yang mendasarkan pada syariat Islam. Tambahan kalimat “imbalan atau pembagian hasil keuntungan” memberi keuntungan bagi bank yang beroperasi berdasarkan syariat Islam yang meyakini bahwa tata cara penggunaan bunga seperti di lakukan oleh bank pada umumnya mengandung unsur riba, sekarang alternatif lain dari bunga dapat menggunakan sistem bagi hasil sebagai jalan keluarnya.

Definisi kredit menurut Muchdarsyah Sinungan adalah :

“Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan di kembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang di sertai dengan suatu kontra prestasi yang berupa bunga”³⁵

³⁴ Mgs. Edy Putra Tje’ Aman. *Kredit Perbankan* (Suatu Tinjauan Yuridis) Liberty, 1989. Yogyakarta Hal 30.

³⁵ Muchdarsyah Sinungan. *Manajemen Dana Bank*, Jakarta 1993 Bumi aksara. Hal.3

Dalam hubungannya dengan perjanjian kredit pemilikan rumah, pada mulanya antara kreditur dengan debitur terjadi kesepakatan kehendak, bentuk kesepakatan tersebut oleh kreditur di tuangkan dalam Perjanjian kredit yang di tandatangani bersama. Perjanjian kredit menurut Mariam Darus Badruzaman di artikan sebagai :

“perjanjian pendahuluan (voorovereenkoms) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya, perjanjian ini bersifat konsensuil (Pacta de contrahendo) obligator.”³⁶

Berangkat dari pengertian-pengertian mengenai kredit oleh beberapa pendapat dari para sarjana maka kredit adalah suatu pemberian suatu hutang kepada pihak lain atas dasar kepercayaan, dan hutang itu akan di kembalikan dengan cara dan syarat tertentu sesuai dengan waktu yang telah di perjanjikan, di sertai dengan suatu imbalan yang berupa bunga atau jasa.

Namun sangat di sayangkan dalam Undang-Undang Perbankan sendiri tidak di cantumkan secara tegas apa dasar hukum perjanjian kredit tersebut. dari beberapa pengertian kredit dapat di tarik benang merah mengenai dasar hukum perjanjian kredit, yaitu pinjam meminjam yang di dasarkan kepada kesepakatan antara bank dengan nasabah (kreditur dengan debitur).³⁷

Masalah pinjam meminjam sendiri di atur didalam buku III Bab ke tigabelas KUH - Perdata, yang di atur di dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769, di

³⁶ . Mariam Darus Badruzaman. Op.Cit. Hal 23.

³⁷ . Sentosa Sembiring. Hukum Perbankan. CV. Mandar Maju. Bandung Cet I. 2000. Hal 67.

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

Lebih lanjut Mariam Darus Badruzaman berpendapat mengenai perjanjian kredit bank di Indonesia adalah termasuk perjanjian bernama dalam aspeknya yang konsensual perjanjian ini tunduk kepada undang-undang perbankan dan bagian umum buku ke III KUH-Perdata. Dalam aspek riil, perjanjian ini tunduk pada undang-undang perbankan dan ketentuan yang terdapat di dalam model-model perjanjian (standar) kredit yang di gunakan di lingkungan perbankan, perjanjian kredit dalam aspeknya yang riil ini tidak tunduk pada Bab XIII buku III BW.³⁸

2.8.1. Tujuan Pemberian Kredit

Berbicara mengenai tujuan kredit akan melibatkan kita dalam pembicaraan falsafat yang dianut oleh suatu negara. Misalnya di negara-negara liberal, tujuan kredit di dasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yang di anut oleh negara yang bersangkutan, yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya memperoleh manfaat sebesar-besarnya. Berbeda dari tujuan tersebut di atas, tujuan kredit di Indonesia tidak semata-mata mencari keuntungan, mengingat Pancasila adalah dasar dan falsafah negara Indonesia, maka tujuan kredit di sesuaikan dengan tujuan negara yaitu mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan

³⁸ . Ibid. Hal 68.

Pancasila. Menurut Thomas Suyatno dkk. Bahwa tujuan kredit yang di berikan oleh suatu bank. Khususnya bank pemerintah, yang akan mengemban tugas sebagai agent of development, adalah untuk :

- a. Turut mensukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan.
- b. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
- c. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin, dan dapat memperluas usahanya.³⁹

Berkaitan dengan tujuan kredit tersebut, di katakan oleh Thomas Suyatno, berdasarkan kebijaksanaan di bidang ekonomi dan pembangunan beserta ketentuan-ketentuan yang berlaku di negara Indonesia, secara umum dapat di kemukakan bahwa kebijaksanaan kredit perbankan adalah sebagai berikut :

1. Pemberian kredit harus sesuai dan seirama dengan kebijaksanaan moneter dan ekonomi.
2. Pemberian kredit harus selektif dan di arahkan kepada sektor - sektor yang Diprioritaskan.
3. Bank di larang memberikan kredit kepada usaha - usaha yang di ragukan bank ability-nya.
4. Setiap kredit harus di ikat dengan suatu perjanjian kredit (akad kredit) di sini tersirat pertimbangan yuridis dari revenue (penghasilan pemerintah dengan adanya bea materai kredit).
5. Overdraf (penarikan uang dari bank melebihi saldo giro atau melebihi plafon kredit yang disetujui) di larang.

³⁹ Thomas Suyatno et.al *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta 1999.Gramedia Pustaka Utama. Hal 15.

6. Pemberian kredit untuk pembayaran kembali kepada pemerintah di larang (kredit untuk membayar pajak dan bea cukai).
7. Kredit tanpa jaminan dilarang (pertimbangan keamanan).⁴⁰

Sehingga di harapkan suatu bank sebagai lembaga pemberi kredit dapat menerapkan kebijaksanaan tersebut, sebab kebijaksanaan ini merupakan suatu langkah antisipasi untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah..

2.8.2. Fungsi Kredit

Kehidupan perekonomian modern memberi peranan yang sangat penting kepada bank. Kondisi demikian menyebabkan organisasi bank selalu di ikut sertakan di dalam menentukan kebijaksanaan di bidang moneter, pengawasan devisa, dan pencatatan efek-efek, hal ini antara lain di sebabkan karena usaha pokok bank adalah menyimpan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan deposito serta menyalurkan dana dalam bentuk pemberian kredit, kredit yang di berikan oleh bank mempunyai pengaruh yang luas di dalam segi kehidupan, khususnya di bidang ekonomi. Sehubungan hal tersebut fungsi kredit perbankan di jalankan untuk berbagai kegunaan, antara lain adalah :

- 1) Meningkatkan daya guna uang.
- 2) Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- 3) Meningkatkan daya guna dan peredaran uang
- 4) Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi
- 5) Meningkatkan kegairahan berusaha
- 6) Meningkatkan pemerataan pendapatan
- 7) Sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional⁴¹

⁴⁰ . Ibid. Hal.16

⁴¹ . Ibid Hal 17-18.

Melihat fungsi kredit tersebut di atas, menunjukkan bahwa fungsi kredit mempunyai pengaruh yang sangat besar dalam segala bidang kehidupan. Sehubungan dengan hal tersebut, bank sebagai lembaga pemberi kredit mempunyai peranan yang sangat penting untuk menentukan kebijaksanaannya dalam memberikan kredit.

2.8.3. Kualitas Kredit

Berdasarkan Surat Keputusan dari Direksi Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR, tanggal 27 Pebruari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, didalam Pasal 4 Surat Keputusan tersebut menentukan lima kriteria penggolongan kualitas kredit adalah sebagai berikut :

- a. Lancar (pass), apabila memenuhi kriteria ;
 - 1) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu; dan
 - 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
 - 3) Bagian dari kredit yang di jamin dengan agunan tunai (cash collateral).
- b. Dalam perhatian khusus (spesial mention), apabila memenuhi kriteria:
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang belum melampaui 90 hari ; atau
 - 2) Kadang-kadang terjadi cerukan ; atau
 - 3) Mutasi rekening relatif aktif ; atau
 - 4) Di dukung oleh pinjaman baru.
- c. Kurang lancar (substandard), apabila memenuhi kriteria :
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang telah melampaui 90 hari ; atau
 - 2) Sering terjadi cerukan ; atau
 - 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah ; atau
 - 4) Terjadi indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur ; atau
 - 5) Dokumentasi pinjaman yang lemah.
- d. Di ragukan (Doubtful), apabila memenuhi kriteria ;
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari ; atau

- 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen ; atau
 - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari ; atau
 - 4) Terjadi kapitalisasi bunga ; atau
 - 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- e. Macet (Loss), apabila memenuhi kriteria :
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari ; atau
 - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru ; atau
 - 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Di samping kriteria mengenai kualitas sebagaimana bunyi Surat Keputusan tersebut di atas, Bank Tabungan Negara selaku pemberi kredit harus secara cermat menilai apakah debiturnya itu masuk dalam kategori debitur dalam perhatian khusus, kurang lancar atau di ragukan. Hal ini harus di lakukan oleh bank sebagai upaya penyelamatan atau sebagai usaha untuk menghindari terjadinya kredit macet.

2.9. Hal - Hal Yang Berkaitan Dengan Kredit Bermasalah

Kredit-kredit yang tergolong sebagai kredit yang kurang lancar, kredit di ragukan, dan kredit macet dalam dunia perbankan sering disebut dengan kredit bermasalah. Di dalam praktek kredit bermasalah di bedakan dalam :

1. Kredit yang perlu penanganan khusus (debitur telah menunggak hingga tiga bulan);
2. Kredit kurang lancar (Jika debitur menunggak hingga enam bulan).
3. Kredit di ragukan (jika debitur telah menunggak hingga di atas sembilan bulan;
4. Kredit macet (debitur telah berhenti mengangsur selama tiga tahun)⁴²

⁴² Ibid Hal 10. Abdul Rachman Rontoknya Perbankan Indonesia. Majalah SWA Sembada No.15/XIV. 23 Juli – 5 Agustus 1998. Hal.10.

2.9.1. Penyebab Terjadinya Kredit Bermasalah

Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan utama bank dan penyaluran kredit kepada nasabah yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip pemberian kredit, sering menjadi penyebab kredit bermasalah. Oleh sebab itu maka upaya untuk memperkecil resiko kerugian yang di derita oleh bank karena terjadi kredit bermasalah maka kreditur dalam hal ini bank harus berusaha menerapkan ketentuan-ketentuan mengenai pemberian kredit kepada nasabahnya.⁴³ Beberapa pengalaman pahit perbankan membuat para petugas bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam mengantisipasi masalah yang dapat meningkatkan kredit bermasalah.

Secara garis besar faktor-faktor yang dapat menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah dapat di bedakan dalam dua golongan yaitu faktor internal dan faktor eksternal.⁴⁴

Faktor Internal di maksud antara lain adalah :

- 1) Kurang tajamnya analisis kredit ;
- 2) Pengawasan dan Administrasi kredit yang kurang baik ;
- 3) Faktor pengikatan jaminan yang kurang sempurna ;
- 4) Campur tangan pemilik bank yang berlebihan dalam pemberian kuasa.

Sedangkan faktor eksternalnya adalah :

- 1) Keadaan ekonomi yang tidak mendukung perkembangan usaha debitur ;
- 2) Penggunaan kredit diluar dari yang direncanakan;
- 3) Itikad dan kemampuan debitur untuk melunasi dan dalam memenuhi persyaratan yang telah disepakati.

⁴³ Direksi Bank Indonesia, Sambutan pada pembukaan Seminar Penyelesaian Kredit Bank -Bank Pemerintah. 15 September 1992.

⁴⁴ Bambang Setijoprojo. Peraturan dan Kebijaksanaan Bank Indonesia Dalam mengurangi Kredit Macet. Jakarta, 1993. Bank Indonesia. Hal.4-5

2.9.2. Gejala Kredit Macet

Gejala-gejala timbulnya kredit macet adalah sebagai berikut :

- 1) Turunnya pendapatan bersih
- 2) Turunnya penjualan secara tajam ;
- 3) Meningkatnya penjualan secara tajam ;
- 4) Turunnya perputaran persediaan ;
- 5) Turunnya perputaran piutang
- 6) Turunnya modal lancar ;
- 7) Debitur mulai ingkar janji ;
- 8) Debitur membuat laporan fiktif
- 9) Debitur tidak terbuka.
- 10) Debitur menolak wawancara

2.9.3. Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah

Jika bank selaku kreditur telah memutuskan untuk melakukan tindakan penyelamatan (rescue), tentu saja tergantung dari kesulitan yang di hadapi oleh nasabah, maka pilihan tindakan yang dapat di ambil adalah sebagai berikut :

1. Rescheduling

Kebijaksanaan ini berkaitan dengan jangka waktu kredit sehingga keringanan yang dapat di berikan adalah :

- a. Memperpanjang jangka waktu kredit
- b. Memperpanjang jarak waktu angsuran, contoh semula angsuran ditetapkan setiap bulan selama 8 tahun, menjadi tiap bulan menjadi 10 tahun.
- c. Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit.

2. Reconditioning

Dalam hal ini, bantuan yang di berikan adalah berupa keringanan atau perubahan persyaratan kredit, antara lain :

1. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga di jadikan utang pokok sehingga nasabah untuk waktu tertentu tidak perlu membayar bunga, tetapi nanti hutang pokoknya dapat

melebihi plafon yang di setuju. Ini berarti bahwa fasilitas kredit perlu di tingkatkan. Di samping itu, atas bunga tersebut di hitung bunga (bunga majemuk) yang pada dasarnya akan lebih memberatkan nasabah. Cara ini di tempuh dalam hal prospek usaha nasabah baik.

2. Penundaan pembayaran bunga, yaitu bunga tetap di hitung, tetapi penagihan atau pembebanannya kepada nasabah tidak di laksanakan sampai nasabah mempunyai kesanggupan. Atas bunga yang terutang tersebut tidak di kenakan bunga dan tidak menambah plafon kredit.
3. Penurunan suku bunga, yaitu dalam hal nasabah di nilai masih mampu membayar bunga pada waktunya, tetapi suku bunga yang di kenakan terlalu tinggi untuk tingkat aktifitas dan hasil usaha pada waktu itu. Cara ini ditempuh jika hasil operasi nasabah memang menunjukkan surplus/laba dan likuiditas memungkinkan untuk membayar bunga.
4. Pembabasan bunga, yaitu dalam hal nasabah memang di nilai tidak sanggup membayar bunga karena usaha nasabah hanya mencapai tingkat kembali pokok (break even). Pembebasan bunga ini dapat untuk sementara, selamanya, ataupun seluruh utang bunga.
5. Pengkorvesian kredit jangka pendek menjadi kredit jangka panjang dengan syarat yang lebih ringan.

3. Restructuring.

Jika kesulitan usaha nasabah di sebabkan oleh faktor modal, maka upaya penyelamatannya adalah dengan meninjau kembali situasi dan kondisi permodalan, baik modal dalam arti dana untuk keperluan modal kerja maupun modal berupa barang-barang modal (mesin, peralatan, menejemen).

Tindakan yang dapat di ambil dalam rangka restructuring adalah :

1. Tambahan kredit (injection/Nursery Operation)

Apabila nasabah kekurangan modal kerja, maka bank selaku kreditur perlu mempertimbangkan tambahan kredit untuk penanaman modal kerja, demikian juga dalam hal investasi, baik perluasan maupun tambahan investasi.

2. Tambahan Equity

Apabila tambahan kredit memberatkan nasabah, sehubungan dengan pembayaran bunganya, maka di pertimbangkan tambahan modal yang berupa :

a. Tambahan modal dari pihak bank dengan cara :

- 1) Penambahan / penyeteroran uang (Fresh Money)
- 2) Konversi utang nasabah, baik utang bunga, utang pokok atau keduanya.

b. Tambahan dari pemilik

Kalau bentuk perusahaannya adalah Perseroan Terbatas, maka tambahan modal ini dapat berasal dari pemegang saham maupun pemegang saham baru atau kedua-duanya.

4. K o m b i n a s i

Tindakan penyelamatan dapat juga merupakan kombinasi, misalnya rescheduling dengan reconditioning, rescheduling dengan restructuring, dan reconditioning dengan restructuring, serta gabungan dari rescheduling, reconditioning dan restructuring.⁴⁵

2.10. Jaminan Kredit Atas Benda Tetap

2.10.1. Jaminan Pada Umumnya.

Kredit yang di salurkan oleh kreditur kepada debitur mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas – asas perkreditan yang Sehat, penilaian tersebut pada umumnya meliputi :

⁴⁵ .Thomas Suyatno et.al. Op.Cit. Hal 115-117

1. Watak atau karakter debitur
2. Kemampuan debitur dalam mengembalikan atau mengangsur kreditnya
3. Modal
4. Agunan atau jaminan
5. Prospek usaha dari debitur⁴⁶

Mengingat benda jaminan yang di miliki oleh debitur merupakan salah satu unsur penilaian dari kreditur kepada debitur dalam penyaluran kredit, demi kepentingan kreditur dan untuk mengurangi resiko dari kredit yang di salurkan, bank meminta jaminan kepada debiturnya baik jaminan berupa benda tetap maupun jaminan benda bergerak bahkan sampai jaminan pribadi milik sidebitur itu sendiri. Dalam hubungannya dengan jaminan bagi pelunasan kredit atau hutang. Pasal 1131 KUH-Perdata sebenarnya telah mengatur yang menyatakan :

“Segala kebendaan siberutang, baik yang benda bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada, dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Hasil penjualan dari benda-benda tersebut di bagi secara seimbang dengan besar kecilnya piutang masing-masing kreditur. Jaminan yang di berikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur di sebut jaminan umum. Artinya benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan semua kreditur yang berpiutang mempunyai posisi sebagai kreditur konkuren. Jaminan umum tersebut lahirnya dari undang - undang, tanpa ada perjanjian yang di berikan secara khusus oleh debitur kepada kreditur. Jaminan yang demikian dalam praktek

⁴⁶ .Mariam Darius Badruzaman. Op. Cit. Hal 145

perkreditan tidak memuaskan bagi kreditur atau dengan kata lain tidak memberikan rasa aman dan terjaminnya kredit yang di salurkan oleh kreditur. Untuk itu kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu milik debitur yang di tunjuk secara khusus sebagai jaminan atas sejumlah hutang tertentu sidebitur kepada kreditur tersebut.

2.10.2. Jaminan Secara Khusus

Adapun jaminan khusus ini timbulnya karena adanya perjanjian yang khusus di adakan antara kreditur dan debitur dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan kebendaan ialah adanya benda tertentu yang di pakai sebagai jaminan, sedangkan jaminan yang bersifat perorangan adalah adanya orang tertentu yang sanggup membayar/memenuhi prestasi manakala debitur wanprestasi.⁴⁷

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. Bahwa dalam hukum perdata di kenal jaminan yang bersifat kebendaan ialah jaminan berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur
- b. Dapat dipertahankan terhadap siapapun
- c. Selalu mengikuti benda (*droit de suite*)
- d. Benda jaminan tersebut dapat di alihkan.⁴⁸

Dengan mulai berlakunya Undang-undang nomor 4 tahun 1996 pada tanggal 9 April 1996. Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang

⁴⁷ .Sri Soedewi Masjchoen sofwan. Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan. Liberty, 1980. Yogyakarta. Hal.46.

⁴⁸ .Idem. Hal 47.

Berkaitan Atas Tanah, maka hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.⁴⁹

Menurut Boedi Harsono. Kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kedudukan istimewa, di banding kreditor-kreditor lain. Keistimewaan tersebut antara lain :

1. Kreditor mempunyai hak mendahului atau di utamakan (*droit de Preference*) di banding kreditor konkuren. Hak mendahului ini sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.
2. Hak Tanggungan juga membebani obyek Hak Tanggungan ditangan siapapun benda tersebut berada (*Droit de Suite*) Pasal 7.UUHT.
3. Pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh dengan kepailitan debitor. Pasal 21 UUHT.
4. Hak Tanggungan tidak dapat di bagi-bagi, jika di bebaskan atas lebih dari satu obyek Pasal 2 ayat 1. kecuali di perjanjikan sebelumnya bahwa akan di adakan royalti dari setiap pelunasan hutang debitor.
5. Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi, dalam hal-hal tertentu dapat di lakukan penjualan di bawah tangan bila di peroleh harga tertinggi.
6. Kepastian tanggal kelahiran hak tanggungan Pasal 13 UUHT.⁵⁰

2.11. Hapusnya Perikatan.

Hapusnya perikatan diatur didalam dan diluar KUH Perdata, aturan yang terdapat didalam KUH Perdata buku ketiga Bab IV tentang ketentuan umum mengenai hapusnya perikatan yang lahirkan karena perjanjian diatur didalam Pasal

⁴⁹ . Boedi Harsono Op.Cit. Hal 402.

⁵⁰ . Boedi Harsono. Op.Cit Hal 380 s/d 382.

1381, Pasal 1382 sampai dengan Pasal 1403 KUH-Perdata. Menurut Pasal 1381

KUH-Perdata, menyebutkan :

1. Karena pembayaran.
2. Karena Penawaran pembayaran tunai, di ikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Karena pembaharuan hutang
4. Karena perjumpaan utang
5. Karena perjumpaan utang dan kompensasi
6. Karena percampuran hutang
7. Karena pembebasan utang
8. Karena musnahnya barang yang terutang
9. Kebatalan atau pembatalan
10. Karena berlakunya suatu syarat batal, yang di atur dalam bab kesatu buku ini
11. Karena lewatnya waktu hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri

Dalam hubungannya dengan judul penelitian tersebut diatas, erat kaitannya dengan hapusnya perikatan yang terjadi karena pembayaran, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1382 KUH-Perdata menyatakan bahwa “ tiap-tiap perikatan dapat di penuhi oleh siapapun yang berkepentingan,...” maksud pembayaran ialah pelaksanaan perjanjian secara sukarela dan bebas serta tidak ada paksaan, alat pembayarannya adalah berupa uang atau barang. Dalam Pasal 1382 ayat 1 tersebut pada dasarnya hanya orang yang berkepentingan saja yang dapat melakukan pembayaran dengan sah.⁵¹

Mengenai hapusnya perikatan yang di atur diluar KUH-Perdata terjadi karena :

1. Lewatnya suatu ketetapan waktu yang dicantumkan dalam perjanjiannya
2. Hilangnya atau meninggalnya seorang anggota dalam perjanjian, contohnya Perjanjian perseroan dan dalam perjanjian pemberian kuasa.

⁵¹ . C.S.T. Kansil, S.H. *Hukum Perdata I*, Pradnya Paramita, Jakarta 1990. Hal.229

3. Meninggalnya orang yang memberikan perintah.
4. Karena pernyataan pailit dalam perjanjian Maatschap.
5. Di dalam isi perjanjian di tegaskan hal-hal yang menghapuskan perjanjian itu.⁵²

2.12. Pembaharuan Hutang (Novasi)

Di dalam Pasal 1413 KUH-Perdata terdapat tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan hutang :

1. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, menggantikan utang lama, yang di hapuskan karenanya ;
2. Apabila seorang berutang baru di tunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang di bebaskan dari perikatannya ;
3. Apabila, sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru di tunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa siberutang dibebaskan dari perikatannya.

Pengertian Pembaharuan utang atau novasi menurut Tan Thong Kie, adalah suatu perjanjian yang dengannya suatu perikatan yang sudah ada di hapuskan dan sekaligus membuat suatu perikatan baru. Pembaharuan hutang adalah suatu persetujuan (perjanjian) untuk membebaskan utang, yang juga di sebut liberatoire overeenkomst (liberation dalam bahasa perancis berarti pembebasan atau kemerdekaan). Namun tidak semua perjanjian untuk membebaskan suatu utang dapat di kategorikan suatu pembaharuan utang, misalnya penghapusan utang

⁵² Ibid. Hal 230.

(kwijtschelding) bukanlah suatu novasi.⁵³

Sub 2 dan sub 3 dari Pasal 1413 tersebut, di sebut novasi subyektif, karena subyeknya (salah satu atau kedua belah pihak) di ganti. Sebaliknya novasi obyektif adalah pengubahan dalam perjanjian, sedangkan para pihak tetap sama. Menggantikan debitur di beri nama novasi (subyektif pasif) dan menggantikan kreditur di sebut novasi (subyektif aktif). Debitur maupun kreditur dapat berganti. Di sinilah letak salah satu perbedaan antara novasi dan subrograsi serta Cessie, di kedua lembaga terakhir ini hanya kreditur yang dapat di ganti. Tetapi vollmar sebagaimana di kutip oleh Tan Thong Kie memberi peringatan bahwa tidak setiap pengubahan dalam suatu perjanjian mengakibatkan terjadinya novasi obyektif.⁵⁴ Sehingga syarat untuk adanya suatu novasi, perjanjian lama harus hapus sama sekali dan di buat suatu perjanjian baru.⁵⁵

Kalau debitur di ganti, bantuan dari debitur lama tidak di perlukan. Hal ini di tegaskan oleh Pasal 1416 KUH-Perdata dan memang sesuai dengan aturan umum mengenai suatu pembayaran tertulis, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1382 KUH-Perdata, yang menyebutkan bahwa setiap pembayaran dapat di lakukan oleh orang-orang yang berkepentingan dan juga oleh setiap pihak tanpa kepentingan.

⁵³ Tan Thonk Kie. Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran Dan Serba-Serbi Praktek Notaris. PT. Ichtar Baru Van Hoeve. Jakarta 2000.Hal 352.

⁵⁴ Vollmar dalam buku Tan Thong Kie, Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran Dan Serba-Serbi Praktek Notaris. PT. Ichtar Baru Van Hoeve. Jakarta 2000.Hal 355.

⁵⁵ Tan Thonk Kie. Op Cit. Hal 353

Pasal 1417 dan Pasal 1419 membicarakan delegasi atau pemindahan, dua kata ini adalah terjemahan kata-kata belanda *delegatie* dan *overzetting*. *Delegatie* atau pemberian kuasa, yang juga di sebut pemindahan, terjadi kalau debitur memberikan seorang debitur lain kepada kreditur untuk utang yang sama. Kalau kreditur menerimanya, maka dengan di terimanya debitur kedua ini, kreditur mempunyai dua orang debitur, sebab debitur lama tidak di bebaskan oleh kreditur.⁵⁶

Selain delegasi atau pemindahan, ilmu hukum mengenal suatu bentuk hukum yang di beri nama (*schuldooverneming*) atau pengoperan hutang. Istilah ini tidak terdapat dalam undang-undang. Pengoperan hutang Ini terjadi kalau seseorang mengikat diri dalam suatu perjanjian yang bermaksud untuk membayar semua kewajiban debitur kepada kreditur.

agar tidak terjadi salah pengertian antara *cessie*, *subrograsi* dan *novasi*, maka penulis mencoba memberikan gambaran mengenai perbedaan dan persamaan *Cessie*, *Subrograsi* dan *Novasi*.

<u>Cessie</u>	<u>Subrograsi</u>	<u>Novasi</u>
Terjadinya :	Terjadinya :	Terjadinya :
Cessie terjadi berdasarkan Perjanjian saja dan kreditor harus ikut serta.	Subrograsi terjadi berdasarkan perjanjian atau Undang-undang dengan atau tanpa bantuan kreditur.	Novasi terjadi berdasarkan perjanjian antara---kreditur lama dan baru - harus ikut serta.
Sifat :	Sifat :	Sifat :
Cessie adalah suatu jual beli dan harga bisa lebih atau ---	Kreditur lama menerima -- pembayaran nilai penuh, -	Mengganti Perjanjian --- lama dengan perjanjian -

⁵⁶ . Ibid hal. 354

kurang dari utang nominal ;	tanpa ada unsur spekulatif	baru dengan kreditur --- baru
Jaminan : (vrijwaring)	Jaminan :	Jaminan :
Kreditur lama (penjual) --- harus menjamin, bahwa --- utang itu ada.	Kreditur lama tidak ----- menjamin.	Kreditur lama tidak mem beri jaminan.
Cara Penyerahan :	Cara Penyerahan :	Cara Penyerahan :
Penyerahan utang atas nama dan harta tidak berwujud --- harus diserahkan dengan --- Akta.	Subrogasi ex Pasal 1401 berdasarkan perjanjian --- khusus diharuskan dengan Suatu akta.	Oleh Undang-Undang - tidak ada suatu keharus- an untuk membuat akta.
Perjanjian Lama :	Perjanjian Lama :	Perjanjian Lama :
Tetap ada dan berlaku dengan Segala ketentuan didalamnya.	Tetap ada dan berlaku dengan segala ketentuan didalamnya.	Hapus sama sekali.
Debitur :	Debitur :	Debitur :
Tidak ikut serta dengan Cessie	Tidak ikut serta dengan ----- Subrogasi.	Harus ikut serta ----- Dengan novasi, kecuali Dalam hal Novasi ----- subyektif pasif. ⁵⁷

⁵⁷ . Ibid Hal.393.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai suatu proses yang mendasarkan pada prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.¹

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya, namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya yaitu :

1. Berpikir secara rasional
2. Berpikir secara empiris atau berdasar pada kenyataan/pengalaman yang ada dilapangan.

Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka kedua metode tersebut digabungkan, sehingga dapat melahirkan dan memastikan suatu kebenaran. Hal tersebut karena metode rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis

¹ Sorjono Soekanto, *Pengantar penelitian hukum*, UI. Press, Jakarta 1984, Hal 6.

² Sutrisno Hadi, *Metodelogi Research*, Jilid I, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993 hal 4

sedang metode empiris memberikan masukan berupa kenyataan di lapangan.³

3.1. Bentuk Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Yaitu dengan mempelajari literatur-literatur, undang-undang atau peraturan yang berhubungan dengan permasalahan yang ada.

b. Penelitian lapangan (Field Research)

Penulis mengumpulkan data secara langsung dari obyek penelitian yang ada berdasarkan hasil wawancara dalam bentuk questioner

3.2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan yuridis empiris :

1. Yuridis diartikan sebagai pendekatan terhadap aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan perbuatan hukum mengenai perjanjian alih debitur kredit pemilikan rumah yang dilakukan antara debitur dengan pihak ketiga yaitu orang yang menerima pengalihan kredit tersebut. Dalam hal ini yang dialihkan adalah hak dan kewajiban dari debitur yang masih terikat perjanjian kredit dengan kreditur. Surat Perjanjian pengalihan tersebut oleh para pihak dibuat secara dibawah tangan, dengan akta notaris atau melalui proses alih debitur yang sebelumnya telah memperoleh persetujuan kreditur.

³ Rony Hanintjo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Yurimetri.*, Galia Indonesia Jakarta 1990. Hal 36.

2. Empiris berasal dari bahasa Inggris : *Empirical*, artinya bersifat “nyata”, maka pendekatan empiris dimaksudkan ialah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan dalam masyarakat. Kenyataan yang banyak terjadi dimasyarakat adalah debitur yang memperoleh fasilitas kredit dari bank, melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak dan kewajiban berupa kredit pemilikan rumah tersebut, tanpa memikirkan akibat hukum yang terjadi kelak dikemudian hari, karena pengalihan hak tersebut berhubungan dengan benda tetap yang obyeknya berupa rumah (tanah dan bangunan) yang dalam hal ini tidak saja tunduk pada ketentuan hukum adat, namun juga hal tersebut diatur didalam hukum formal mengenai pendaftaran tanah.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, penulis menggunakan metode kualitatif, metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan antara lain ; pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan responden ; ketiga metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.⁴

Menurut Hilman Hadikusuma penelitian dengan pendekatan empiris selalu diarahkan kepada identifikasi (pengenalan) terhadap hukum nyata berlaku, yang

⁴ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995. Hal 5.

implisit berlaku (sepenuhnya) bukan yang secara emplisit (jelas, tegas, diatur) didalam perundang-undangan atau yang diuraikan dalam kepustakaan. Begitu pula diarahkan kepada efektifitas (kemajuan, kemapanan) hukum tersebut dalam kehidupan di masyarakat⁵

3.3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dari tesis ini merupakan penelitian studi kasus dengan menguraikan secara deskriptif analitis, yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang perbuatan atau tindakan hukum yang di lakukan oleh seseorang dalam hubungannya dengan kasus yang dihadapi.⁶Selain itu penulis melakukan penelitian terhadap asas-asas hukum yang dapat di berlakukan terhadap permasalahan didalam tesis ini.

3.4. Teknik Penentuan Sampel

Teknik adalah tata cara melaksanakan suatu metode dalam rangka mengumpulkan data.⁷ Sampel ditunjuk untuk mewakili populasi, jadi teknik penentuan sampel adalah tata cara melaksanakan suatu metode yang akan diterapkan pada suatu permasalahan hukum dengan menunjuk pada suatu populasi (person to person) yang dapat mewakili dan menjawab permasalahan yang sama dalam realitas kehidupan masyarakat. Menurut Rony Hanintijo Soemitro, Populasi atau universe

⁵ . Hilman Hadikusuma. Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum, Mandar Maju. Bandung.1995. Hal 62.

⁶ . Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI. Press, Jakarta 1986, hal 10.

⁷ . Hilman Hadikusuma. Op.Cit. Hal. 67.

adalah keseluruhan obyek atau keseluruhan dari individu yang mempunyai gejala atau seluruh unit yang akan dijadikan penelitian.

Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu⁸

Menurut Rony Hanintjo Soemitro, Populasi atau universe adalah keseluruhan obyek atau keseluruhan dari individu yang mempunyai gejala atau seluruh unit yang akan di jadikan penelitian. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu⁹

Dalam penelitian ini, teknik penentuan sampel yang di gunakan “Purposive Sampling,” yaitu dengan cara mengambil subyek yang di dasarkan pada tujuan tertentu.¹⁰ Dengan ciri-ciri seperti : keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya. Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanintjo berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus di ambil dari populasi.¹¹

Berdasarkan pendapat tersebut, maka penulis menetapkan jumlah sampel sebagai berikut :

⁸. Rony Hanintjo Soemitro. Op. Cit Hal 44

⁹. Rony Hanintjo Soemitro. Op. Cit Hal 44

¹⁰ Rony Hanintjo Soemitro. Op. Cit Hal 51.

¹¹. Rony Hanintjo Soemitro. Op. Cit Hal 47.

- 30 orang responden nasabah bank penerima fasilitas kredit pemilikan rumah rumah dari Bank Tabungan Negara, yang melakukan alih debitur terutama yang tinggal di Kecamatan Ciputat.
- Dua orang responden yaitu kepala bagian pengawasan kredit Bank Tabungan Negara kantor Cabang Ciputat dan wakil kepala divisi pengawasan kredit Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Harmoni.
- 2 (dua) orang Notaris yang menjadi rekanan Bank Tabungan Negara.

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik penelitian sebagai salah satu bagian dari penelitian, merupakan unsur yang sangat penting. Ciri khas penelitian kualitatif tidak dapat dipisahkan dari pengamatan berperan serta atau observasi partisipan. Maksudnya adalah dalam mengumpulkan data observasi penulis ikut terlibat dalam kegiatan bersama-sama oleh para pihak yang berkepentingan.¹² antara lain debitur, calon debitur, kreditur dan notaris. Dalam penelitian kualitatif ini data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

1. Data primer adalah data yang di peroleh langsung dari masyarakat melalui observasi/pengamatan, interviuw/wawancara, questionere/angket.¹³ Sumber data *data sekunder*
2. primer/utama dalam penelitian kualitatif ini ialah kata-kata dan tindakan selebihnya adalah data sekunder atau data tambahan seperti dokumen. Berkaitan

¹² Hilman Hadikusuma. Op.Cit. Hal. 78.

¹³ Rony Hanintijo Soemitro. Op. Cit Hal 44

dengan hal itu pada bagian ini jenis datanya di bagi dalam kata-kata dan tindakan serta sumber data tertulis, yang meliputi :

a. Kata-kata dan Tindakan.

Kata-kata dan tindakan orang-orang yang di amati atau di wawancarai merupakan sumber data utama. Sumber data utama tersebut di dapat melalui interview atau wawancara dalam bentuk komunikasi verbal (berhubungan dengan lisan), bertatap muka di antara interviewer (pewawancara) dengan para informan atau responden yang menjadi interviewer yaitu para debitur dan pejabat serta notaris yang terlibat untuk di wawancarai.¹⁴ yang di lakukan dengan cara di catat melalui catatan tertulis atau melalui perekaman audio tape.

b. Teknik wawancara yang di gunakan adalah teknik wawancara yang di lakukan secara berencana (standardized interview) yaitu teknik wawancara yang memakai standar dengan memakai norma-norma, atau ukuran serta patokan tertentu.¹⁵ Pertanyaan-pertanyaan yang di ajukan kepada responden telah di persiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi peneliti, akan tetapi di mungkinkan juga timbulnya pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada saat berlangsungnya wawancara.

c. Sumber Data Tertulis

Walaupun di katakan bahwa sumber di luar kata dan tindakan merupakan

¹⁴ Hilman Hadikusuma. Op.Cit. Hal. 79

¹⁵ Hilman Hadikusuma. Op.Cit. Hal. 82

sumber data kedua/sekunder, jelas hal itu tidak dapat diabaikan. Di lihat dari segi sumber data, bahan tambahan berasal dari sumber tertulis dapat dibagi atas sumber buku, dokumen, akta-akta autentik dan majalah-majalah hukum.

2. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumentasi yang biasanya disediakan di perpustakaan, atau milik pribadi peneliti.

Dari kedua data tersebut di atas kemudian oleh peneliti di pilah-pilah, di teliti, di kumpulkan dan di olah menjadi suatu berkas laporan yang sesuai dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan.

3.6. Analisa Data

Analisa data yang di gunakan adalah analisa data secara deskriptif analitis yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan dipakai, sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang akan diteliti.

Di samping itu dapat memberikan gambaran kepada peneliti, dari apa yang di nyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan di teliti kembali dan di pelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹⁶

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1984
Hal 25

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN MASALAH

4.1. Bentuk Perjanjian Yang Dibuat Oleh Para Pihak Dalam Perjanjian Alih Debitur KPR – BTN.

Dari hasil penelitian kepada para nasabah Bank Tabungan Negara yang menjadi klien di Kantor Notaris Tahir Kamili Sarjana Hukum, Notaris di Tangerang dan menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan wilayah kerja seluruh Kabupaten Tangerang.

Di dapat data bahwa bentuk atau macam perjanjian alih debitur yang di buat oleh debitur penerima fasilitas kredit pemilikan rumah dengan pihak ketiga, adalah :

1. Perjanjian alih debitur kredit pemilikan rumah yang di buat antara debitur dengan pihak ketiga dengan persetujuan kreditur. Dalam perjanjian model ini terdapat tiga pihak yang terlibat yaitu debitur lama dan calon debitur pengganti (dapat di tunjuk oleh debitur atau kreditur) serta Bank Tabungan Negara selaku kreditur, para pihak saling setuju dan sepakat untuk membuat perjanjian alih debitur dengan menandatangani dokumen seperti :
 - a. Surat Penegasan Persetujuan Alih Debitur (SP2AD) yang di legalisir di hadapan Notaris.
 - b. Akta Jual Beli antara Debitur lama dengan calon debitur
 - c. Debitur baru menanda Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

- d. Menandatangani berkas-berkas/dokumen yang menjadi pendukung/kelengkapan perjanjian pengalihan debitur lainnya.
2. Alih debitur yang di lakukan oleh debitur tanpa persetujuan dari kreditur, dalam perjanjian ini ada dua bentuk perjanjian yang di buat yaitu :
 1. Alih debitur yang di buat oleh para pihak dengan akta notaris. Bahwa debitur dan Pihak Ketiga secara diam-diam (tanpa pemberitahuan dan persetujuan dari kreditur) membuat kesepakatan di antara mereka dengan membuat :
 - a. Perjanjian Pemindahan mengenai obyek tanah dan bangunan rumah yang masih dalam masa angsuran kepada kreditur.
 - b. Pihak debitur asal memberikan kuasa kepada pihak ketiga untuk melakukan angsuran kepada kreditur sampai dengan lunas kewajiban kreditnya.
 - c. Pihak debitur asal memberikan kuasa kepada pihak ketiga sekarang untuk nantinya bila semua angsuran kredit telah di lunasi, di kuasakan untuk menerima dokumen-dokumen yang berhubungan dengan bukti kepemilikan obyek jaminan dari kreditur, selanjutnya di kuasakan juga untuk membuat, menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT, serta melakukan pendaftaran sertipikat pada Kantor Pertanahan Nasional.
 2. Surat perjanjian alih debitur yang di buat oleh para pihak (debitur dengan pihak ketiga) secara di bawah tangan hanya di legalisasi di hadapan notaris. Isi surat perjanjiannya sebagian besar sama dengan perjanjian yang dibuat

secara notaris, hanya saja dalam perjanjian alih debitur yang di buat di bawah tangan oleh para pihak, klausula alih debitur dan pemberian kuasanya di jadikan satu dalam surat perjanjian, sedangkan alih debitur yang di buat secara akta notaris di buat terpisah-pisah, dalam bentuk surat perjanjian pemindahan dan dua buah Akta Kuasa secara notariil.

Data hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa jenis surat perjanjian alih debitur yang di buat oleh para pihak, adalah sebagai berikut :

Tabel : Jenis Perjanjian Alih Debitur

No.	NAMA PARA PIHAK YANG MEMBUAT PERJANJIAN		PERJANJIAN ALIH DEBITUR		
	Debitur Lama	Pihak Ketiga	Persetujuan Kreditur	Tanpa Persetujuan Kreditur	
				Akta Notaris	Di Bawah Tangan
1	Iskandar	Helmi	X		
2	Thomas Pangaribuar	Abdullah		X	
3	Abdulah	Nasrullah		X	
4	Momo P.Sidi	Rico Tobing		X	
5	Herianto	Djaelani		X	
6	Arifin	Eri Suhaery	X		
7	Gatot	Eric Syamsidi		X	
8	Suwandi	Amir syamsudin		X	
9	Suryana	Bimo A.Pangestu		X	
10	Henok Iriawan	Soetanto		X	
11	Abidin	Yahya Harahap		X	
12	Firdaus	Aminah		X	
13	Entong Kodrat	Paryanto			X
14	Eni Maryani	Agus Wahyudi		X	
15	Eni Manurung	Haposan T.		X	
16	Fery Kumolantang	Budi Santoso		X	
17	Dedy	Soeparno		X	
18	Sulastri	Mardiana			
19	Slamet Riady	Bambang	X		
20	Klimer Pasaribu	Tardi	X		
21	Djejem	Amin Summa	X		
22	Eki Samsudin	Santoso		X	
23	Endang	Surbakti		X	
24	Feri Kurniawan	Robert Napitupulu		X	
25	Hamidah	Nina Magdalena		X	
26	Zaenab	Achmad Bafadal		X	
JUMLAH n = 26			5	20	1
100%			19%	77%	4%

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di kantor notaris Tahir Kamili dan Gerda Joice Lusia serta dari Bank Tabungan Negara kantor cabang Ciputat Kabupaten Tangerang, yang penelitiannya dilakukan dari tanggal 12 Maret 2002 sampai dengan 28 Juli 2002, di dapat data mengenai perjanjian alih debitur yang di lakukan oleh para pihak adalah sebagai berikut :

1. Alih debitur dengan persetujuan bank sebanyak 5 orang nasabah .
2. Alih debitur yang dibuat dengan akta notaris tanpa persetujuan dari kreditur, sebanyak 20 orang nasabah.
3. Alih debitur yang di buat di bawah tangan oleh para pihak sebanyak 1 orang nasabah.

Dari hasil penelitian tersebut ternyata alih debitur yang di lakukan oleh para pihak dengan menggunakan akta notaris ternyata lebih banyak di lakukan oleh para nasabah Bank Tabungan Negara penerima fasilitas kredit pemilikan rumah.

Kapasitas debitur baru dalam perjanjian pengalihan kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), pada dasarnya menggantikan posisi dan kedudukan debitur lama, sehingga syarat-syarat, hak-hak dan kewajiban serta macam perjanjian yang berlaku dan melekat kepada debitur lama berlaku juga pada debitur baru. Menurut Informasi dari Kepala Bagian Pembinaan dan Pengawasan Kredit Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Ciputat, menyatakan ada dua sebab di lakukannya perjanjian alih debitur,¹ diantaranya :

¹ . Wawancara dengan Bapak Turman, Kepala Bagian Pembinaan dan Pengawasan Kredit Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Ciputat, tanggal 19 Juli 2002.

1. Debitur penerima fasilitas kredit pemilikan rumah sudah tidak dapat melakukan kewajiban prestasinya, sehingga ia mengembalikan fasilitas kreditnya kepada kreditur agar di carikan debitur pengganti.
2. Debitur penerima fasilitas kredit pemilikan rumah tidak dapat melakukan kewajiban prestasinya kepada kreditur, sehingga ia oleh kreditur di nyatakan wanprestasi.

Ad.1. Bila debitur penerima fasilitas kredit pemilikan rumah sudah tidak mempunyai kemampuan lagi dalam melakukan kewajiban prestasinya kepada kreditur sebagaimana yang di perjanjikan dalam surat perjanjian kredit, maka debitur dapat melakukan konfirmasi dan mengembalikan fasilitas kredit tersebut kepada kreditur. langkah selanjutnya kreditur akan menilai dan memberi solusi kepada debitur, agar di lakukan alih debitur yang di lakukan dengan cara mencari pihak ketiga yaitu calon debitur pengganti yang mau melanjutkan semua kewajiban prestasi dari debitur asal kepada kreditur sampai dengan lunas kreditnya, sebagai kompensasi dari pengalihan kewajiban tersebut, maka pihak ketiga (debitur pengganti) menerima segala hak-hak yang di miliki oleh debitur lama atas obyek tanah dan bangunan rumah yang masih dalam masa angsuran.

Ad.2. Apabila debitur telah berhenti membayar angsurannya dan debitur di nyatakan wanprestasi. Untuk itu upaya dari pihak Bank Tabungan Negara adalah menyarankan agar debitur melakukan alih debitur. Mengenai wanprestasi atau cidera janji yang di atur dalam Pasal 11 Surat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), yang menyebutkan :

- a. Debitur tidak membayar angsuran bulanannya ataupun jumlah angsuran bulanan yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat (2) Pasal 6 Perjanjian ini dan/atau tidak melunasi kewajiban angsuran bulanannya menurut batas tanggal yang ditetapkan dalam ayat (3) Pasal 6 Perjanjian ini sehingga untuk itu Debitur telah mendapat Surat Peringatan tiga kali berturut-turut dari Bank ;
- b. Debitur melakukan penunggakan-penunggakan atas kewajiban angsuran bulanannya sebagaimana ditentukan dalam ayat (4) Pasal 6 Perjanjian ini selama dua kali angsuran baik berturut-turut maupun tidak dalam satu tahun takwim, sehingga untuk itu Debitur telah mendapat peringatan terakhir dari Bank ;
- c. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajibannya sebagaimana ditentukan didalam ayat (2), (3), (4), dan (5) Pasal 3 serta ayat (3) Pasal 5 Perjanjian ini ;
- d. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan pada ayat (4) Pasal 5 Perjanjian ini
- e. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan didalam perjanjian ini, satu dan lain sematamata menurut penetapan/pertimbangan Bank.²

Karena adanya wanprestasi yang di lakukan oleh pihak yang wajib memenuhi prestasi (debitur), menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak menerima prestasi tersebut (kreditur), sebagai akibatnya, berdasarkan ketentuan perjanjian kredit yang berlaku maka kreditur dapat melakukan penagihan seketika seluruh hutang debitur sebagaimana di atur dalam Pasal 10 yang berbunyi :

1. Tanpa memperhatikan ketentuan mengenai angsuran bulanan dan jangka waktu kredit ini, bank berhak dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang debitur kepada Bank yang timbul dari perjanjian ini, dan debitur wajib membayarnya dengan seketika dan sekaligus lunas untuk seluruh sisa hutang yang ditagih oleh bank, dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu :

². Dokumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara Bank Tabungan Negara Dan Debitur Hal.4

- a. Debitur cidera janji, sebagaimana di maksudkan dalam Pasal 11 Perjanjian ini;
 - b. Debitur tidak mungkin lagi atau tidak mempunyai dasar hukum untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit antara lain : di berhentikan dari kantor/instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat di pekerjaan lagi, di pindahkan ke kota/daerah lain atau keluar negeri.
 - c. Perusahaan tempat debitur bekerja atau debitur telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wali atau kuratornya;
 - d. Debitur membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan, mengurangi atau meniadakan jaminan yang di berikan untuk utang;
 - e. Harta-harta debitur yang diberikan sebagai jaminan kredit telah musnah;
 - f. Setiap keterangan yang di berikan, hal-hal yang disampaikan atau jaminan yang di buat oleh debitur kepada bank terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau debitur lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang bermakna atau sesungguhnya kepada Bank;
 - g. Setiap sebab atau kejadian lainnya yang telah terjadi atau mungkin akan terjadi sehingga menjadi layak bagi bank untuk melakukan penagihan seketika mengenai seluruh (sisa) hutang guna melindungi kepentingan-kepentingannya, satu dan lainnya semata-mata menurut penetapan /pertimbangan Bank.
2. Apabila setelah mendapat peringatan dari Bank, debitur tidak dapat melunasi seluruh sisa kewajiban pembayarannya yang seketika ditagih oleh bank karena terjadinya hal-hal yang disebutkan di dalam ayat (1) pasal ini, maka bank berhak memerintahkan kepada debitur untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah di jaminkan oleh debitur kepada bank di dalam perjanjian ini, dan debitur mengikatkan diri untuk melaksanakan pengosongan rumah dan tanah termaksud, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 hari di hitung mulai tanggal perintah bank untuk itu, tanpa syarat dan ganti rugi apapun juga.

3. Apabila debitur ternyata tidak mengosongkan rumah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan debitur dan mengosongkan rumah tersebut.
4. Debitur dengan ini menyatakan melepaskan haknya untuk meminta bantuan dari instansi manapun mengenai pengosongan rumah tersebut, apabila haknya untuk itu memang ada.³

4.1.1. Upaya Pembinaan Dan Pengawasan Kredit Yang Di Lakukan

Kreditur

Bila seorang debitur sudah tidak dapat melaksanakan prestasinya tepat waktu atau sama sekali berhenti melaksanakan prestasi kepada kreditur, maka Pihak Bank Tabungan Negara melakukan upaya pembinaan melalui seksi pembinaan dan pengawasan kreditnya. Upaya pembinaan yang di lakukan oleh kreditur ini merupakan pelaksanaan dari penerapan Pasal 1238 KUH-Perdata, untuk menyatakan debitur wanprestasi (ingkar janji), maka kreditur harus membuktikan terlebih dahulu, bahwa kreditur telah mengirimkan surat peringatan/pemberitahuan kepada debitur dan telah pula memberi batas waktu agar debitur melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan isi pemberitahuan / isi perjanjian tersebut. Bila debitur tidak juga melaksanakan isi surat pemberitahuan yang pertama dan atau yang kedua dari kreditur, maka kreditur dapat menarik kesimpulan bahwa debitur telah lalai atau wanprestasi.

³. Dokumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara Bank Tabungan Negara Dan Debitur Hal.5-6

Dari hasil wawancara dengan Pegawai Bank Tabungan Negara, menyatakan bahwa banyak debitur yang menunggak membayar angsuran (kewajiban prestasinya) kepada bank selaku kreditur.⁴ Pihak bank selaku kreditur kemudian berusaha mengingatkan debitur secara tertulis yang di sertai rekening koran bulan terakhir, serta pemberitahuan tentang batas waktu pembayaran sampai dengan tanggal tertentu, maksudnya agar debitur melunasi tunggakan angsuran kepada kreditur. Lebih lanjut mengenai cara pemberitahuan atau peringatan tersebut di lakukan dengan :

1. Surat peringatan secara tertulis yang pertama di berikan apabila peringatan secara lisan tidak diperhatikan oleh si debitur.
2. Apabila dalam tenggang waktu satu bulan sejak peringatan tersebut di berikan oleh debitur, pihak debitur tetap tidak memperhatikan peringatan tersebut, maka Bank Tabungan Negara akan mengeluarkan surat peringatan kedua.
3. Apabila surat peringatan pertama dan kedua tetap tidak mendapat tanggapan yang baik dari debitur, maka Bank Tabungan Negara akan memberikan surat peringatan untuk terakhir kalinya kepada pihak debitur tersebut yang jangka waktunya satu bulan sesudah surat peringatan pertama dan kedua di kirimkan.⁵

Bila Pemberitahuan dengan surat pertama, kedua dan peringatan terakhir dari kreditur tidak juga ada tanggapan dari pihak debitur, maka bank selaku kreditur

⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Harris, bagian Pelaksana Seksi Pembinaan dan Pengawasan Kredit Bank Tabungan Negara, Cabang Ciputat. Tanggal 8 Juli 2002.

⁵ Surat Keputusan Direksi Bank Tabungan Negara Nomor 11/SE/IX-1999. Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pembinaan Serta Pengawasan Kredit Pemilikan Rumah. Hal 1.

melalui bagian pelaksana Seksi Pembinaan dan Pengawasan kredit cabang Ciputat, mendatangi rumah yang di maksud (obyek jaminan) atau alamat asal dari debitur yang di maksud. Hal ini di lakukan oleh bank selaku kreditur agar tidak mengalami resiko kerugian terlalu besar dari kredit yang telah di salurkannya.

Apabila debitur tidak membayar angsurannya sebagaimana di tetapkan dalam perjanjian kredit yang di buat dan di sepakati bersama antara debitur dengan Bank Tabungan Negara, sedangkan upaya dari bank selaku kreditur sebagaimana tersebut di atas telah pula di lakukan, baik melalui pemanggilan debitur dan atau peringatan dengan surat pemberitahuan yang di sertai batas waktu telah pula di laksanakan, untuk meminta agar debitur segera melunasi kewajiban angsuran berikut denda atas keterlambatan prestasi yang di lakukannya.

Bila tindakan dan upaya pendekatan tersebut di atas telah di lakukan oleh kreditur, dan debitur tidak pula memberi respon atas tindakan kreditur tersebut, maka debitur di nyatakan telah melakukan “wanprestasi”, di lain pihak bank mempunyai hak guna mempertahankan obyek jaminan dari kredit yang telah di salurkan kepada debitur, yaitu dengan cara :

1. Bank selaku kreditur menyarankan kepada debitur agar melakukan alih debitur sesuai prosedur yang telah ditetapkan oleh kreditur, dan pihak ketiga yang ditunjuk oleh Debitur maupun Kreditur tersebut, sebelumnya harus mendapat persetujuan Bank selaku kreditur.
2. Bank Tabungan Negara melakukan Rescheduling, yaitu suatu kebijaksanaan yang berkaitan dengan jangka waktu kredit sehingga keringanan yang dapat diberikan

kepada debitur atau calon debitur, yang meliputi :

- a. Memperpanjang jangka waktu kredit.
 - b. Memperpanjang jarak waktu angsuran, contoh semula angsuran ditetapkan setiap bulan selama 8 tahun, menjadi tiap bulan menjadi selama 10 tahun.
 - c. Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit.
3. Bank Tabungan Negara melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas Obyek jaminan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah di tandatangani oleh debitur pada saat penyaluran kredit.
 4. Pihak Bank melaksanakan lelang di muka umum dengan prosedur resmi sebagaimana di tetapkan oleh Badan Urusan Piutang Lelang Negara (BUPLN).⁶

4.1.2. Proses Alih Debitur KPR-BTN Dengan Persetujuan Dari Kreditur.

Bila upaya-upaya pembinaan kepada debitur telah di lakukan oleh pihak Bank Tabungan Negara tidak menunjukkan hasil kemajuan yang berarti, maka kreditur mengambil langkah-langkah sebagai upaya penyelamatan kredit, salah satunya dengan melakukan alih debitur yang disetujui oleh para pihak yang terkait. Surat Perjanjian Alih Debitur (surat tanda pengalihan hutang), di maksudkan untuk mengalihkan hak dan kewajiban kepada pihak ketiga yang di tunjuk oleh debitur maupun kreditur, penunjukan tersebut harus mendapat persetujuan dari kreditur. Dalam pembuatan Surat Alih Debitur tersebut, terdapat tiga pihak yang saling berhubungan satu sama lain, antara debitur lama dengan pihak ketiga/calon debitur

⁶ Ibid. Hal.2.

serta kreditur, mereka membuat kesepakatan dan saling setuju untuk menyerahkan hak dan kewajibannya masing-masing yaitu :

1. Hak Dari Debitur Asal.

- a. Menerima uang pengantian dari pihak ketiga/debitur baru yang besarnya telah di sepakati bersama.
- b. Bahwa dengan ditanda-tanganinya Surat Perjanjian Alih Debitur tersebut, maka segala kewajiban yang semula di bebaskan kepada debitur asal oleh kreditur, seketika itu pula beralih kepada debitur pengganti yang mempunyai kewajiban kepada kreditur.
- c. Bahwa dengan penanda-tanganan Akta Jual Beli yang di lakukan di hadapan Pejabat yang berwenang antara debitur asal dengan debitur pengganti, maka segala hak dan kewajiban atas obyek tanah dan bangunan menjadi beralih.

2. Kewajiban Debitur Asal.

- a. Menyerahkan obyek rumah/bangunan kepada debitur baru dalam keadaan kosong tanpa di huni oleh pihak lain dan menjamin debitur baru bebas dari keberatan/gugatan pihak-pihak lain yang mempunyai hubungan hukum dengan debitur lama sebelumnya.
- b. Menyelesaikan apa yang menjadi kewajiban dan tanggung jawabnya atas beban-beban, diantaranya :
 1. Melunasi pembayaran tagihan rekening listrik satu bulan di muka.
 2. Melunasi pembayaran tagihan rekening telpon satu bulan di muka.
 3. Melunasi pembayaran pajak-pajak seperti (Pajak Bumi Dan Bangunan, Pajak Penghasilan Pasal 25 sebagaimana ketentuan yang berlaku).

4. Melunasi biaya-biaya, seperti pembuatan akta notaris dan biaya administrasi di Bank Tabungan Negara yang berhubungan dengan proses pembuatan surat /dokumen yang bersangkutan.
3. Hak Dari Debitur Pengganti.
 - a. Menerima penyerahan obyek rumah/bangunan dari debitur lama
 - b. Menerima bukti-bukti pembayaran dari debitur lama.
 - c. Meminta kepada kreditur laporan rekening bulan terakhir pada saat alih debitur terjadi, sehingga debitur baru dapat mengetahui masih ada atau tidaknya tunggakan pembayaran dan denda keterlambatan dari debitur lama.
 - d. Meminta bukti/dokumen dari kreditur mengenai surat-surat yang telah ditanda-tanganinya.
 4. Kewajiban Dari Debitur Pengganti.
 - a. Melunasi uang penggantian kepada debitur lama sebagaimana harga pembayaran yang telah di sepakati bersama oleh kedua belah pihak.
 - b. Melakukan kewajiban angsuran kepada kreditur setiap bulan tepat waktu.
 - c. Melunasi Pajak berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah sebagaimana di atur dalam Undang-Undang nomor 20 Tahun 2000.
 - d. Melunasi biaya-biaya, seperti pembuatan akta notaris dan biaya administrasi di Bank Tabungan Negara yang berhubungan dengan proses pembuatan surat /dokumen yang bersangkutan.
 5. Kewajiban Bank Tabungan Negara Selaku Kreditur.

- a. Bahwa dengan di tandatanganinya Surat Perjanjian Alih Debitur, maka Kreditur dengan ini membebaskan debitur lama dari seluruh kewajiban-kewajibannya kepada kreditur.
 - b. Mengirimkan laporan pembayaran berupa saldo rekening, pada setiap akhir tahun kepada debitur.
 - c. Menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan kepada debitur bila semua kewajiban kreditnya telah di lunasi.
6. Hak-Hak Yang Di Miliki Oleh Kreditur.
- a. Menerima pembayaran angsuran dari debitur / debitur pengganti
 - b. Menahan semua dokumen milik debitur yang berhubungan dengan obyek yang di jadikan jaminan bagi pelunasan kreditnya.
 - c. Melakukan upaya Reschedule atas angsuran dan jangka waktu kredit bila debitur wanprestasi.
 - d. Melakukan pelelangan atas obyek jaminan, sebagai jalan terakhir bila upaya-upaya penyelamatan kredit mengalami kebuntuan.

Mengenai hak-hak yang dimiliki oleh bank selaku kreditur di atur dalam Perjanjian kredit KPR-BTN Pasal 5 ayat (4), secara tegas menyebutkan adanya larangan-larangan yang harus di taati oleh setiap debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank. Bahwa bank berhak melarang debitur untuk :

1. Mengubah bentuk bangunan atau konstruksi rumah tersebut;
2. Membebani lagi harta tersebut dengan hak tanggungan, atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan sesuatu pihak kecuali Bank;

3. Menyewakan atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada sesuatu pihak lain;
4. Menyerahkan harta tersebut kepada pihak lain ;
5. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut; atau
6. Menerima setiap uang muka, sewa, atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa menyewa penempatan,
7. Penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas harta tersebut dari pihak lain.⁷

Dari hasil wawancara penulis dengan pegawai Bank Tabungan Negara Bahwa sebelum pelaksanaan alih debitur, terdapat suatu proses yang harus di lakukan oleh debitur yang akan mengalihkan, antara lain⁸ :

1. Debitur harus mencari sendiri pihak ketiga yang mau melanjutkan atau meneruskan kewajiban prestasi kepada bank selaku kreditur, atau Pihak Bank Tabungan Negara akan membantu mencarikan pihak ketiga/calon debitur untuk pelaksanaan alih debitur tersebut.
2. Bank Tabungan Negara mengadakan rapat komite kredit guna memberi persetujuan dilakukannya alih debitur tersebut.
3. Bank Tabungan Negara menyiapkan Surat Penegasan Persetujuan Alih Debitur (SP2AD)

⁷.Dokumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara Bank Tabungan Negara Dan Debitur. Hal.3.

⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Adnan, Seksi Pelaksanaan dan Pengawasan kredit Bank Tabungan Negara, Kantor Cabang Ciputat, tanggal 22 Juli 2002.

4. Debitur, Pihak ketiga / calon debitur serta Kreditur menghadap Notaris untuk menanda-tangani Surat Penegasan Persetujuan Alih Debitur (SP2AD) yang didalamnya tercantum sisa kredit dan jangka waktu kredit yang harus dilunasi. Sebelum di tandatanganinya Surat Alih Debitur, antara debitur dengan pihak ketiga yaitu orang yang mau/ menerima pengalihan hak dan kewajiban atas tanah dan bangunan rumah yang masih dalam masa kredit tersebut, terlebih dahulu harus di capai kesepakatan, yang antara lain mengenai :
 - a. Obyeknya berupa tanah dan bangunan yang masih dalam masa angsuran dan belum lunas kreditnya.
 - b. Besarnya kredit, jumlah angsuran perbulan dan lamanya sisa jangka waktu masa kredit serta denda-denda beserta kewajiban lainnya yang harus di selesaikan oleh orang yang mau menerima pengalihan/calon debitur.
 - c. Biaya-biaya yang harus di keluarkan baik berupa biaya akta notaris, pajak-pajak (BPHTB) dan administrasi di Bank Tabungan Negara.
 - d. Besarnya uang penggantian kepada debitur, yang meliputi uang muka pembayaran kepada pihak pengembang/developer dan besarnya angsuran yang telah masuk kepada kreditur serta biaya renovasi/perbaikan.

Setelah kesesuaian kehendak dan kesepakatan di antara kedua belah pihak tercapai, maka langkah selanjutnya debitur dan pihak ketiga menandatangani berkas/ dokumen berupa :

1. Surat Alih Debitur yang di tandatangani oleh debitur asal dan pihak ketiga dengan mendapat persetujuan Bank Tabungan Negara, surat perjanjian tersebut di legalisasi di hadapan Notaris rekanan BTN.
2. Menandatangani Akta Jual Beli antara debitur asal dengan pihak ketiga atas obyek tanah dan bangunan rumah yang kreditnya belum lunas tersebut, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mempunyai kewenangan di wilayah yang menjadi kewenangannya.
3. Di samping itu PPAT tersebut melakukan proses pendaftaran sertipikat hak atas tanah pada kantor pertanahan sebagaimana di tentukan dalam peraturan pemerintah nomor 24. Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
4. Menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Debitur dengan Bank Tabungan Negara.⁹

Para pihak yang telah membuat kesepakatan dan penanda-tanganan dokumen sebagaimana tersebut di atas tetap terikat dan tunduk pada ketentuan-ketentuan Surat Perjanjian Kredit awal, yang semula di tandatangani antara debitur asal dengan kreditur, meskipun debitur pengganti tersebut yang di tunjuk tidak menandatangani surat perjanjian kredit, namun debitur pengganti yang di tunjuk tetap harus menundukkan diri pada perjanjian kredit awal, karena dalam Surat Penegasan Persetujuan Alih Debitur terdapat klausula yang menyatakan “ Apabila tidak secara tegas di sebutkan lain di dalam Surat Penegasan ini, maka semua ketentuan dan syarat

⁹. Hasil wawancara dengan Bapak Adnan Seksi Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Kredit Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Ciputat. Tanggal 22 Juli 2002.

di dalam Perjanjian Kredit dan surat-surat lain yang bertalian dengan itu yang telah di tandatangi oleh debitur lama, tetap berlaku dan mengikat sepenuhnya bagi debitur baru/pengganti (pihak ketiga yang menerima pengalihan hutang).¹⁰

Selain dari itu terdapat perjanjian yang merupakan adendum (perjanjian tambahan) yang di buat antara debitur baru/pengganti dengan kreditur yang berhubungan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Surat Perjanjian Kredit awal, mengatur mengenai :

1. Adanya perubahan jangka waktu lamanya kredit.
2. Adanya perubahan dalam besarnya angsuran kredit.
3. Adanya perubahan dalam besarnya nilai kredit/saldo hutang.

Hal ini sebagai akibat kebijakan reschedule dari Bank Tabungan Negara yang di terapkan kepada debitur baru sebagai akibat wanprestasi dari debitur asal. Oleh karenanya alih debitur kredit pemilikan rumah tersebut erat kaitannya dengan pembaharuan hutang (novasi) yang di atur dalam Pasal 1413 KUH-Perdata yang berbunyi :

ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan hutang yaitu :

¹⁰ . Dokumen Surat Penegasan Persetujuan Alih Debitur (SP2AD) Bank Tabungan Negara Cabang Ciputat.

1. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, menggantikan hutang lama yang di hapuskan karenanya ;
2. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang di bebaskan dari perikatannya ;
3. Apabila, sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang di bebaskan dari perikatannya.

Sub 1. Dari Pasal 1413 merupakan Novasi Obyektif, karena obyek perjanjiannya yang di perbaharui, untuk novasi ini di perlukan perubahan dalam perjanjian atau perjanjian lama hapus sama sekali dan dibuat suatu perjanjian baru, sedang pihak-pihak adalah sama, tetapi obyek perikatannya yang berganti.

Sub 2. Novasi Subyektif, ini dapat menganti salah satu subyeknya, bahkan juga dapat menggantikan semua subyeknya. Menggantikan debitur di beri nama (novasi subyektif pasif) dan menggantikan kreditur di sebut (novasi subyektif aktif). Baik debitur maupun kreditur dapat di ganti.¹¹

Dari novasi subyektif ini terdapat dua bentuk yaitu :

1. Novasi subyektif dalam bentuk *expromissie*, di sini yang berhutang tidak di tunjuk tetapi atas kehendaknya sendiri menempatkan dirinya sebagai yang

¹¹ . Djoko Supadmo. *Teknik Pembuatan Akta*. Seri 2 B. PT. Bina Ilmu. Surabaya, Hal 6.

berhutang. Pasal 1416 KUH-Perdata. Pembaharuan hutang dengan penunjukan seorang berhutang baru untuk mengganti yang lama, dapat di jalankan tanpa bantuan orang berhutang yang pertama.¹²

Dalam kaitannya dengan alih debitur Kredit Pemilikan Rumah maka ketentuan novasi dengan ciri expromisi tersebut tidak dapat dilaksanakan, hal ini berhubungan erat dengan obyek jaminan karena perjanjian kreditnya masih terdaftar atas nama pihak pertama (debitur), sehingga kehendak pihak ketiga baik yang diajukan oleh debitur maupun kreditur untuk melakukan novasi dengan ciri expromisi tidak dapat di laksanakan, karena tidak memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik.

2. Novasi subyektif dengan bentuk *delegatie* atau *overzetting* di bagi dua yaitu :

- a. Delegasi sempurna (*Volledige delegatie*) atau *delegation parfait*.
- b. Delegasi tidak sempurna (*Onvolledige delegatie*) atau *delegation imparfait*

Hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 1417 KUH-Perdata, yang menyatakan bahwa delegasi atau pemindahan (*Overzetting*) dengan mana seorang berhutang baru mengikatkan diri kepada si berpiutang tidak menerbitkan suatu pembaharuan hutang jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berhutang yang melakukan pemindahan itu dari perikatannya.

¹². Tan Thong Kie. *Studi Notariat Bebarapa Mata Pelajaran Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. PT. Ichtiar Baru Van Hoeve. Jakarta 2000. Hal. 358.

Ad.a.Pada delegasi yang sempurna (*delegation parfait*) debitur lama di bebaskan oleh kreditur dari kewajibannya untuk membayar hutang, karena debitur memberikan atau menunjuk pihak ketiga sebagai calon debitur yang mengikatkan diri terhadap kreditur untuk melanjutkan kewajiban prestasi dari debitur lama, sedangkan penunjukan pihak ketiga tersebut sebelumnya harus mendapat persetujuan dari kreditur, jadi yang menghadap notaris di sini ada tiga pihak yaitu debitur lama, pihak ketiga atau calon debitur serta kreditur. Pada saat yang sama antara debitur lama dengan pihak ketiga yang membuat perjanjian alih debitur harus di buat pengalihan hak kepemilikan atas obyek yang masih dalam jaminan Bank, yaitu berupa akta jual beli yang di ikuti dengan pendaftaran sertipikat keatas nama Pihak Ketiga, sehingga dengan perbuatan hukum tersebut akan melahirkan kepastian hukum kelak di kemudian hari bila kredit pemilikan rumah dilunasi oleh pihak ketiga/debitur pengganti.

Ad.b.Delegasi yang tidak sempurna (*onvollidige delegasi* atau delegasi imperfait) hal ini terjadi apabila debitur lama memberikan debitur baru kepada kreditur dengan tidak memberikan pembebasan kepada debitur yang lama (Pasal 1417 KUH-Perdata). Dalam hal ini kreditur mempunyai keuntungan yaitu bahwa kreditur mempunyai dua debitur dan dapat

meminta pelaksanaan prestasinya dari dua debitur, baik pada debitur yang lama maupun pada debitur baru.¹³

Novasi subyektif yang berbentuk delegasi parfait pelaksanaannya diawali dengan kesepakatan para pihak dan dilanjutkan penandatanganan surat alih debitur, maka segala hak dan kewajiban dari pihak debitur asal akan beralih kepada debitur pengganti. Di samping itu dengan ditandatanganinya surat alih debitur dan Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan hak yang diikuti dengan pendaftaran sertipikat hak kepemilikan keatas nama debitur baru tersebut, maka kedudukan pihak pembeli rumah atau debitur baru KPR-BTN mempunyai kekuatan dan kepastian hukum dalam menguasai fisik maupun penguasaan secara formal hak kepemilikan keatas nama debitur baru, dengan kondisi yang demikian maka kedudukan dan kepastian hukum pihak ketiga atau debitur pengganti yang beritikad baik tidak dapat digugat oleh pihak manapun juga karena sertipikat hak atas tanah sudah tertulis atas nama debitur yang baru di samping itu proses alih debitur itu sendiri di setujui dan diketahui oleh pihak bank selaku kreditur. Alih debitur akan mengakibatkan beralihnya hak dan kewajiban dari debitur asal kepada debitur pengganti, seketika itu pula hubungan hukum yang terdapat di antara pihak debitur asal dengan Bank Tabungan Negara hapus karena adanya kesepakatan yang di buat antara debitur lama dengan ditunjuknya debitur baru yang di setujui oleh kreditur.

¹³ . Djoko Soepadmo. Op. Cit. Hal 8-9

4.1.3. Pihak - Pihak Yang Terkait Dalam Perjanjian Alih Debitur KPR – BTN.

Pihak-pihak yang terkait dalam surat perjanjian alih debitur kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara, yaitu :

1. Pembeli Rumah atau debitur baru/pengganti

Debitur baru/pihak ketiga yaitu orang yang mengikatkan diri secara diam-diam maupun secara terang-terangan kepada kreditur, untuk melanjutkan kewajiban angsuran debitur lama secara tepat waktu. Di samping itu debitur baru membuat kesepakatan dengan debitur lama untuk membuat peralihan hak atas obyek jaminan. Dalam peralihan hak tersebut debitur baru membayar sejumlah uang kepada debitur lama sebagai bentuk pembelian tanah dan bangunan obyek jaminan tersebut. Oleh karena pembelian tanah dan bangunan dari debitur lama tersebut masih dalam masa angsuran kredit maka, debitur baru/pengganti dengan ini memberikan Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan kepada kreditur.

2. Penjual Rumah atau debitur lama

Yaitu debitur yang mendapat fasilitas kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara, oleh karena debitur berhenti melaksanakan kewajibannya kepada kreditur, dan telah di adakan peringatan pertama, kedua dan peringatan terakhir dengan memberikan batas waktu yang telah di tetapkan oleh kreditur. Dari pihak debitur sendiri, tidak memberikan tanggapan atas surat peringatan yang dikirimkan oleh kreditur tersebut, sehingga dalam hal ini kreditur menetapkan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi dari perjanjian kredit yang di sepakati

bersama. Sebagai akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur maka debitur di bebani hukuman berupa :

- a. Debitur diwajibkan membayar seluruh angsuran yang sudah terlambat serta di harapkan membayar sisa angsuran secara tepat waktu.
 - b. Debitur membayar denda berupa bunga atas keterlambatan angsuran.
3. Pemberi Kredit/kreditur (Bank Tabungan Negara)

Di dalam menguraikan pengertian tentang bank tabungan negara, maka akan lebih baik bila terlebih dahulu penulis menguraikan pengertian mengenai Bank itu sendiri. Di dalam Undang-undang Perbankan Pasal 1 angka 1 undang - undang nomor : 10. Tahun 1998, memberikan definisi tentang Bank adalah :

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

Sedangkan menurut Marhainis Abdul Hay, mengenai Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu :

“Dalam Melakukan usahanya Bank Tabungan Negara menghimpun dana-dana dari masyarakat dengan berbagai cara dan bentuk terutama dengan cara tabungan, sehingga dana-dana yang terhimpun itu dapat di manfaatkan bagi perbaikan rakyat dan pembangunan ekonomi nasional.¹⁴

Sedangkan dasar hukum berdirinya usaha Bank Tabungan Negara adalah,

berdasarkan :

- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1968, tentang Bank Tabungan Negara (Lembaran Negara Nomor 73 Tahun 1968)

¹⁴ . Marhainis Abdul Hay, Hukum Perbankan di Indonesia buku kedua, Pradya Paramita, Jakarta, 1979. Hal 211

- Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 49/MK/IV/I/1975 Tanggal 20 Januari 1974, tentang penunjukan Bank Tabungan Negara sebagai wadah pembiayaan proyek pembangunan perumahan rakyat.
- Perubahan Anggaran Dasar Bank Tabungan Negara menjadi (Pesero) yang dimuat dalam Tambahan Berita Negara Nomor 6A/1992 dan di umumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 12 Agustus 1992.

Dengan demikian keberadaan Bank Tabungan Negara berperan sebagai pihak yang menyediakan fasilitas kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat luas yang membutuhkan jasa dari lembaga keuangan tersebut.

4. Notaris Yang Merangkap Jabatan Sebagai PPAT.

Pada dasarnya notaris disini adalah pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah bertugas mengesahkan isi perjanjian yang di buat dan di tandatangani oleh para pihak, contohnya berupa :

1. Akta Jual Beli
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
3. Akta Pengalihan Hutang dari debitur lama kepada debitur baru
4. Melegalisir Surat Penegasan Persetujuan Alih Debitur (SP2AD) yang di buat antara debitur lama dengan debitur baru yang di setuju oleh kreditur.

Ad. 1. Pembuatan Akta Jual Beli.

Perjanjian jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan perjanjian obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli itu baru meletakkan hak dan kewajiban bagi para pihak yaitu pihak penjual bila telah menyerahkan hak atas obyek yang di perjual belikan dan sekaligus juga mempunyai hak untuk

menuntut harga barang yang di jualnya berdasarkan atas kesepakatan para pihak. Di lain pihak, pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar atas barang yang di belinya. Dengan demikian perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH-Perdata tersebut belum memindahkan hak atas obyek yang di perjual belikan jika obyek yang di jualnya tersebut mengenai barang tetap masih memerlukan levering (penyerahan barang dalam bentuk nyata serta pendaftaran/balik nama kepada pembeli). Perjanjian jual beli tanah dan bangunan saat ini berlaku ketentuan hukum adat yaitu : bersifat “ tunai, terang dan kontan. “ sedangkan syarat administrasinya sebagaimana di atur di dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 3/1997, yang harus di penuhi oleh para pihak adalah :

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang di kuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus di saksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

3. Di buat dengan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Di lakukan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat.¹⁵
5. Melunasi kewajiban pembayaran pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seperti :
 - a. Pajak Bumi dan bangunan (PBB).
 - b. Pajak Penghasilan PPH Pasal 25 bagi Penjual sebagaimana di atur di dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000.¹⁶
 - c. Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) bagi pembeli, Dasar Pengeñaannya adalah Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000.¹⁷

Di dalam perjanjian jual beli rumah yang di lakukan antara debitur lama dengan debitur baru/pengganti yang di dukung oleh kredit dari Bank Tabungan Negara, maka debitur lama sebagai penjual wajib menyerahkan bangunan fisik rumah berikut tanahnya kepada pembeli (debitur baru) seketika itu juga setelah penandatanganan terjadi, atau tergantung dari kesepakatan yang di buat bersama mengenai pengosongan obyek jual beli tersebut.

Setelah di lakukan penandatanganan jual beli tanah dan bangunan dan pendaftaran sertipikat di laksanakan, maka sertipikat yang telah di daftarkan keatas nama debitur baru selanjutnya di serahkan oleh notaris kepada pihak

¹⁵ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan. 2000. Hal 628.

¹⁶ *Himpunan Perubahan Undang-undang Perpajakan Tahun 2000*. Penerbit CV. Eko Jaya. Jakarta 2000. Hal 286.

¹⁷ *Ibid.* Hal.943.

Bank Tabungan Negara sebagai jaminan atas kredit yang di teruskan oleh debitur baru. Sertipikat hak atas tanah tersebut akan di serahkan kembali kepada yang berhak atau kuasanya oleh Bank Tabungan Negara setelah di bayar lunas kredit beserta bunga, denda bila ada dan asuransi bangunan yang sebelumnya menjadi tanggungan debitur atau kuasanya.

Ad.2.Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Dengan di keluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996. Tentang Penetapan Batas waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. hal ini dengan memperhatikan pada ketentuan bunyi Pasal 15 ayat (5) dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Tentang Hak Tanggungan yang mengatur mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin beberapa jenis kredit tertentu dikecualikan dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4). Dalam Pasal 1 dari peraturan tersebut menyatakan, bahwa :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang di berikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan :

1. Kredit yang di berikan kepada Nasabah Usaha Kecil, yang meliputi :

- a. Kredit Kepada Koperasi Unit Desa ;
 - b. Kredit Usaha Tani ;
 - c. Kredit Kepada Koperasi Primer untuk anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang di berikan untuk pengadaan perumahan meliputi :
- a. Kredit yang di berikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 M2 (duaratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) ;
 - b. Kredit yang di berikan untuk pemilikan kapling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 M2 (limapuluh empat meter persegi) sampai dengan 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang di berikan untuk membiayai bangunannya.
 - c. Kredit yang di berikan untuk perbaikan/ pemugaran rumah sebagaimana di maksud huruf a dan b;
3. Kredit produktif lain yang di berikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan Plafond kredit tidak melebihi Rp.50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), antara lain :
- Kredit Umum Pedesaan (BRI) ;
 - Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).¹⁸

Sehingga dengan demikian, pengikatan Perjanjian kredit pemilikan rumah dengan jaminan Hak Tanggungan, yang jumlah kreditnya Rp.50.000.000,- kebawah, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, cukup di lakukan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan bila di kemudian hari debitur, telah di nyatakan lalai dalam pemenuhan prestasinya (di nyatakan

¹⁸. Boedi Harsono. *Apendiks Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan - Peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Jambatan. 1996. Jakarta Hal.41

Wanprestasi) oleh Kreditur, maka baru di buat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang di berikan oleh debitur kepada kreditur pada waktu penandatanganan Surat Perjanjian Kredit atau Surat Perjanjian Alih Debitur, dengan kata lain pelaksanaan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut baru di berlakukan oleh kreditur setelah debitur mengalami kredit bermasalah.

4.1.4. Perjanjian Alih Debitur KPR - BTN Tanpa Persetujuan Dari Kreditur.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di kantor Gerda Juice Lusiana Sarjana Hukum dan Tahir Kamili Sarjana Hukum, keduanya Notaris di Tangerang.¹⁹ Proses alih debitur yang di lakukan tanpa bantuan kreditur di dalam praktek sering/banyak terjadi khususnya mereka yang memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara pada kantor cabang Ciputat.

Dari hasil penelitian penulis yang mendasari di lakukannya proses alih debitur tanpa melibatkan Bank Tabungan Negara contohnya, adalah :

1. Debitur telah melakukan wanprestasi kepada kreditur, sehingga dikenakan penjadwalan ulang (Reschedule) atas angsuran dan atau jangka waktu /masa kreditnya oleh pihak Bank selaku kreditur ;
2. Debitur pindah tugas/ mutasi kedaerah dalam hubungannya dengan pekerjaan ;
3. Debitur sudah tidak mempunyai kemampuan finansial untuk melaksanakan prestasinya kepada kreditur, karena penghasilan yang tidak memadai lagi.
4. Proses alih debitur dengan pihak ketiga tanpa melibatkan pihak kreditur lebih mudah dalam pelaksanaannya dan biaya administrasinya ringan serta pihak

¹⁹. Hasil wawancara dengan Gerda Juice Lusiana dan Tahir Kamili, Keduanya Notaris Dan PPAT. Di Tangerang, tanggal 22 Juli 2002.

debitur lama tidak terkena beban Pajak Penghasilan (PPH) atas penjualan barang sebagaimana yang di maksud dalam pasal 25.

Tata cara pelaksanaan alih debitur kepada pihak ketiga di lakukan dengan, cara debitur mencari atau memasarkan obyek yang akan di alihkan kepada orang yang mau menerima serta melanjutkan / membayar angsuran kredit pemilikan rumah sampai dengan lunas kepada kreditur. Hal ini di maksudkan agar di capai kesepakatan harga penggantian dan beban-beban yang harus ditanggung antara kedua belah pihak yaitu, antara debitur dengan pihak ketiga baik mengenai obyek, penggantian harga (yang meliputi biaya-biaya, uang muka dan seluruh angsuran yang sudah di keluarkan oleh debitur lama) serta sisa plafon kredit yang masih menjadi kewajiban debitur kepada kreditur.

Bila kesepakatan dan kesesuaian di antara debitur dengan pihak ketiga telah di capai maka, debitur dan pihak ketiga tersebut datang menghadap ke notaris untuk membuat surat perjanjian antara lain adalah :

1. Surat Perjanjian Pemindahan, yang berisi :

- a. Adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, yaitu antara debitur dengan pihak ketiga mengenai alih debitur tersebut.
- b. Bahwa debitur berdasarkan Surat Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) dari Bank Tabungan Negara telah disetujui dan dikabulkan pemohonan kreditnya.
- c. Berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara Bank Tabungan Negara dan Debitur, yang suratnya telah dilegalisir dihadapan Notaris.
- d. Dalam Surat Perjanjian Pemindahan tersebut, juga menyebutkan :

- a. Besarnya biaya penggantian dari pihak ketiga kepada debitur.
 - b. Letak obyek dan kondisi obyek yang dialihkan, serta besarnya angsuran yang menjadi kewajiban debitur kepada kreditur.
1. Hak dan kewajiban para pihak, bahwa hak debitur menerima uang pemindahan yang besarnya telah di sepakati bersama dan berkewajiban menyerahkan obyek yang akan di alihkan kepada pihak ketiga. Sedangkan kewajiban pihak ketiga membayar uang pemindahan kepada debitur seketika dan sekaligus lunas dan hak pihak ketiga menerima obyek yang telah di ketahui bersama.
 2. Berdasarkan perjanjian pemindahan tersebut di sepakati pula, memutuskan hak dan kewajiban hukum debitur kepada kreditur dan dengan ini pula mengalihkan hak dan kewajiban debitur kepada pihak ketiga.²⁰

Selanjutnya debitur asal, setelah menandatangani perjanjian pemindahan tersebut, memberikan pula kuasa agar dapat di pergunakan baik sekarang maupun di kemudian hari setelah semua kewajiban kepada kreditur di lunasi.

2. Kuasa Yang Pertama, berisi :

1. Debitur dengan memberi kuasa kepada pihak ketiga (orang yang mau menerima pengalihan hak dan kewajiban), haknya berupa obyek rumah sedangkan kewajiban berupa prestasi / angsuran bulanan kepada kreditur sampai dengan lunas.

²⁰ . Dokumen Perjanjian Pemindahan yang dibuat oleh Notaris.

2. Menjalankan segala tindakan pengurusan berkenaan dengan tanah dan rumah/bangunan tersebut di antaranya, menempati, mengajukan dan meminta izin-izin yang di perlukan kepada pihak yang berwenang
3. Sekarang untuk nanti pada waktunya apabila semua angsuran (cicilan) telah lunas seluruhnya, debitur / pemberi kuasa dengan ini memberi kuasa kepada yang menerima kuasa, untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa :
 - a. Menerima penyerahan atas tanah berikut bangunan tersebut dari pihak Bank Tabungan Negara.
 - b. Menerima penyerahan surat-surat tanah dan bangunan tersebut dari Bank Tabungan Negara.²¹

3. Kuasa Yang Kedua, berisi :

- a. Setelah semua angsuran telah di lunasi oleh penerima kuasa/ pihak yang menerima pengalihan maka sekarang untuk nanti pada waktunya debitur/ pemberi kuasa dengan ini memberi kuasa kepada penerima kuasa untuk menjual/mengalihkan, mengoperkan/ memindahkan/ melepaskan hak atas obyek tanah dan bangunan tersebut kepada siapapun, juga kepada penerima kuasa sendiri satu dan lain dengan mengindahkan ketentuan yang berlaku.
- b. Untuk keperluan tersebut di kuasakan menghadap di mana perlu terutama dihadapan instansi/ pejabat yang berwenang, termasuk di hadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan keterangan-keterangan membuat

/minta di buatkan/suruh membuat dan menandatangani segala surat dan akta kepada pihak yang menerimanya, pada umumnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna agar terlaksananya maksud pemberian kuasa ini.²²

Kuasa yang pertama dapat di jalankan/di laksanakan oleh pihak ketiga dengan syarat bila semua angsuran dan denda atau kewajiban kepada pihak kreditur telah di lunasi baik dengan pelunasan secara cepat maupun sampai dengan batas waktu masa kredit berakhir. Berdasarkan kuasa itu pula bank selaku kreditur berkewajiban menyerahkan surat bukti kepemilikan/sertipikat beserta semua dokumen yang berhubungan dengan obyek rumah yang dikredit tersebut kepada pihak ketiga selaku penerima kuasa.

Sedangkan kuasa kedua dapat di gunakan oleh pihak ketiga / debitur pengganti, untuk dan atas nama pemberi kuasa guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dilanjutkan dengan pendaftaran sertipikat hak atas serta dokumen atau surat-surat yang berhubungan dengan kepemilikan pemberi kuasa kepada penerima kuasa sendiri tanpa terkecuali.

Dengan di buatnya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka penerima kuasa bertindak dalam dua kapasitas yaitu:

²¹ . Dokumen Akta Kuasa Khusus untuk mewakili pemberi kuasa guna mengangsur sampai dengan lunas kreditnya dan menerima dokumen dari Bank Tabungan Negara, dibuat oleh Notaris.

²² . Dokumen Akta Kuasa Khusus untuk menjual untuk diri sendiri dan menghadap serta menandatangani Akta dihadapan PPAT. yang dibuat oleh Notaris.

1. Bertindak mewakili pemberi kuasa dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang diuraikan dalam perjanjian pemindahan tersebut.
2. Bertindak untuk diri sendiri selaku pembeli atas obyek tanah dan bangunan tersebut.

Hak dan kedudukan penerima kuasa setelah menandatangani akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang di lanjutkan dengan pendaftaran Sertipikat keatas nama penerima kuasa sendiri, merupakan pelaksanaan suatu kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa guna menguatkan hak sebagaimana yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak. Proses jual beli yang di lanjutkan dengan pendaftaran sertipikat keatas nama pihak ketiga (pembeli) tersebut merupakan perbuatan hukum yang secara formal untuk memperkuat bukti kepemilikan, selain dari itu merupakan kelanjutan dari perjanjian alih debitur yang di buat sebelumnya yaitu antara debitur dengan pihak ketiga. Bila dilihat dari pemberian kuasa (lastheber).

Pemberian kuasa sebagaimana yang di maksud di atas diatur di dalam Pasal 1792 KUH-Perdata, yang menyebutkan bahwa “pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaannya kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya , menyelesaikan suatu urusan.”

Makna kata-kata “ untuk atas namanya,” berarti bahwa yang di beri kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab-akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-

batas kuasa yang diberikan. Di dalam Pasal 1795 KUH-Perdata, terdapat dua bentuk surat kuasa, yaitu :

1. Surat Kuasa Umum
2. Surat Kuasa Khusus.²³

Ad.1. Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan - perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan (Pasal 1796 KUH-Perdata).

Ad.2. Surat Kuasa khusus, yaitu pemberian kuasa dari pemberi kepada penerima kuasa untuk mengurus mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, karena itu pemberian kuasa tersebut menyebutkan secara tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa. Hal ini sebagaimana disebut dalam Pasal 1795 dan Pasal 1796 ayat 2 KUH-Perdata.

Dari hasil penelitian penulis, yang dilakukan di Kantor Notaris Tahir Kamili Sarjana Hukum menyatakan,²⁴ Bahwa perjanjian alih debitur yang di lakukan dengan membuat surat perjanjian pemindahan dan kuasa. Pemberian kuasa itu sendiri merupakan kuasa khusus yang isinya untuk mengalihkan hak atas obyek yang di perjanjikan termasuk kepada penerima kuasa sendiri, diberikan kuasa pula untuk menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat yang berwenang.

²³ Djaja S.Meliala. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Penerbit Tarsito Bandung. 1982. Hal 4.

²⁴ . Wawancara dengan Tahir Kamili. Notaris di Tangerang para tanggal 23 Juli 2002

Bahwa kesepakatan alih debitur antara debitur lama dengan debitur baru tersebut yang di tuangkan dalam bentuk perjanjian pemindahan, mengatur mengenai :

- a. Pemberi dan penerima kuasa telah membuat surat perjanjian pemindahan yang mencantumkan mengenai hak dan kewajiban para pihak mengenai obyek yang di alihkan yang surat perjanjiannya dibuat dihadpan Notaris.
- b. Pemberi dan penerima kuasa menyatakan mengenai maksud dan tujuan tersebut dihadapan pejabat umum yang mempunyai keahlian khusus dibidangnya, sehingga apa yang dinyatakan oleh para pihak baik yang terjadi sekarang dan akan terjadi dikemudian hari telah dipikirkan oleh notaris tersebut.
- c. Pemberian kuasa yang dibuat secara notariil mempunyai kedudukan dan pembuktian yang kuat bagi penerima kuasa, hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Mahkamah Agung nomor 1225 K/Sip/1976. Tanggal 30 Oktober 1976. Dalam perkara, “pencabutan kuasa secara intern.” Dalam keputusan tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa pencabutan kuasa secara intern oleh pemberi kuasa secara sepihak tanpa persetujuan dari penerima kuasa tidak diperkenankan / diperbolehkan oleh hukum. Keputusan tersebut dimuat dalam Yurisprudensi Indonesia tahun 1976. Nomor 449.²⁵

²⁵ Yurisprudensi Indonesia tahun 1976 II. Mahkamah Agung Republik Indonesia Hal.165.

4.1.5. Kelemahan Surat Perjanjian Pemindahan Dan Kuasa Yang di Buat Di Hadapan Notaris.

Jenis perjanjian yang di buat oleh para pihak, tanpa mendapat persetujuan dari kreditur selaku pemberi fasilitas kredit mempunyai beberapa kelemahan, meskipun surat perjanjian itu sendiri dibuat dalam bentuk akta-akta notaris.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kantor Notaris Gerda Joice Lusia Sarjana Hukum. Notaris di Tangerang.²⁶ Bahwa dalam pembuatan akta perjanjian pemindahan dan pemberian kuasa tersebut terdapat kelemahan-kelemahan yang juga mengakibatkan posisi orang yang mengambil alih kredit rumah tersebut tidak seimbang, misalnya dalam kewajiban pembayaran pajak penghasilan, karena pengenaan pajak tersebut di lakukan sebelum penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Pengenaan pajak tersebut bersifat final yang seharusnya di kenakan terhadap pihak yang mengalihkan kredit atau penjual.

Namun karena perjanjiannya hanya bersifat pemberian kuasa dan bukan jual beli maka pemberi kuasa bebas dari beban pajak yang seharusnya menjadi beban kewajibannya. Hal ini dikemudian hari bila semua kredit di lunasi oleh orang yang menerima pengalihan, maka kewajiban pajak ini menjadi beban yang harus di tanggung oleh penerima kuasa atau orang yang menerima pengalihan obyek tanah dan rumah tersebut.

²⁶.Wawancara dengan Notaris Gerda Joice Lusia Sarjana Hukum. Tanggal 13 Juli 2002

4.1.6. Alih Debitur KPR - BTN Yang Di Buat Di Bawah Tangan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Kantor Notaris Gerda Joice Lusia Sarjana Hukum dan Notaris Tahir Kamili Sarjana Hukum keduanya Notaris Tangerang.²⁷ Bahwa surat perjanjian alih debitur dapat di buat secara di bawah tangan oleh para pihak, namun isi surat perjanjian tersebut harus memenuhi klausula-klausula dan syarat-syarat sahny suatu perjanjian sebagaimana di atur dalam pasal-pasal kitab undang-undang hukum perdata dan asas-asas hukum perjanjian.pada umumnya, disamping itu mencantumkan pula pemberian kuasa kepada pihak ketiga untuk menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT.

Pembuatan surat perjanjian dibawah tangan ini selaras dengan asas dan prinsip dari buku ketiga yang bersifat terbuka artinya para pihak bebas untuk membuat dan menyatakan isi perjanjian tersebut, bila para pihak tidak mengatur maka aturan-aturan yang terdapat dalam kitab undang-undang hukum perdata yang harus di berlakukan para pihak yang membuat perjanjian tidak di perbolehkan menyimpang dari ketentuan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum serta tidak menyalahi aturan-aturan serta asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian itu sendiri, yaitu asas :

1. Asas Pacta Sun Servanda yang merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang di buat

²⁷ . Wawancara dengan Tahir Kamili dan Gerda Joice Lusia, Keduanya. Notaris dan PPAT di Tangerang. tanggal 23 –24 Juli 2002

secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut di maksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian.

2. Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus di lakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat di artikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu di adakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus di dasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang di rasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.²⁸

Pengertian Akta di bawah tangan adalah tiap akta yang tidak di buat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum.²⁹ Istilah Surat Perjanjian yang di buat di bawah tangan dalam praktek berkaitan erat dengan pembuktian secara tertulis sebagaimana di uraikan dalam Pasal 1867 KUH-Perdata “ Pembuktian dengan tulisan di lakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

“Tulisan di bawah tangan artinya tulisan-tulisan yang di buat tidak secara akta otentik. Untuk menguatkan dan mengesahkan bawa tulisan / surat perjanjian

²⁸ .A.Qhom Syamsudin M. Pokok-Pokok Hukum Perjanjian. Liberty Yogyakarta.1985.Hal 20

²⁹ .R. Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Intermasa. Jakarta 1985. Hal 179

tersebut maka perlu di lakukan legalisir oleh pejabat umum yang dalam hal ini adalah Notaris, Legalisasi atau pengesahan penanda-tanganan para pihak di atur dalam Pasal 1874 KUH-Perdata. “ Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan di anggap akta yang di tanda-tangani dibawah tangan surat-surat register, surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan di persamakan suatu cap jempol, di bubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang di tunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah di perkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah di jelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut di bubuhkan di hadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membubuhkan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat di adakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

Dalam surat perjanjian yang di buat oleh para pihak dapat di masukkan klausula-klausula yang berkaitan dengan hak dan kewajiban obyek yang diperjanjikan serta pemberian kuasa dari debitur kepada pihak ketiga. Isi surat-surat tersebut di bacakan dan di terangkan kepada para pihak serta ditanda-tangani dihadapan notaris selaku pejabat umum.

Legalisasi surat perjanjian dihadapan pejabat umum sebagaimana tersebut di atas dalam hubungannya dengan alih debitur kredit pemilikan rumah dapat di terapkan sesuai dengan maksud dan tujuan para pihak, sedangkan instansi lain seperti bank tabungan negara serta notaris bila menerima surat perjanjian yang di buat di bawah tangan yang bermeterai cukup dan telah di legalisir oleh notaris, dapat menerima dan menjalankan maksud atau isi surat perjanjian tersebut, hal ini karena notaris terikat pada kode etik jabatan bahwa dia percaya atas penandatanganan surat perjanjian yang telah dilegalisir notaris lain, namun tidak bertanggung jawab terhadap

isi perjanjian dan pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Isi perjanjian diserahkan kepada para pihak yang membuat perjanjian, hal inilah yang membedakan dengan akta-akta yang dibuat dihadapan notaris. Isi perjanjian akta notaris sudah di formulasikan sedemikian rupa adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang terikat didalamnya bahkan sampai kepada ahli waris para pihak harus tunduk terhadap ketentuan-ketentuan akta notaris tersebut. Dengan demikian memberikan pembuktian yang kuat di hadapan hukum bila terjadi sesuatu hal di kemudian hari bila para pihak mengingkari perjanjian didalam akta notaris tersebut.

4.1.7. Kelemahan Surat Perjanjian Yang Di buat Di bawah Tangan

Surat Perjanjian yang di buat di bawah tangan oleh para pihak mempunyai beberapa kelemahan, hal ini karena tidak di cantumkannya klausula-klausula tertentu bila surat perjanjian tersebut berhubungan dengan pihak ketiga atau instansi pemerintah, para pihak hanya mencantumkan syarat-syarat, hak dan kewajiban para pihak dalam surat perjanjian tersebut, namun mereka tidak memikirkan akibat-akibat hukum yang akan terjadi di kemudian hari, setelah semua prestasi atau kewajiban dari debitur lama di penuhi oleh orang yang menerima pengalihan kredit tersebut.

Akibat dari tidak di cantumkannya klausula mengenai pemberian kuasa untuk menanda-tangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kuasa pendaftaran sertipikat/balik nama sebagai tindak lanjut dari pemilikan dan atau penguasaan fisik serta yuridis penerima pengalihan, maka hal tersebut mengakibatkan kerugian dan tidak menguntungkan bagi orang yang menerima

pengalihan bila surat perjanjiannya dibuat dibawah tangan walaupun sudah dilegalisir oleh Notaris.

Hal –hal lain yang tidak di atur dalam surat perjanjian oleh para pihak adalah klausula yang menyatakan “bahwa perjanjian ini menyimpang dari ketentuan Pasal 1813 KUH-Perdata mengenai hal-hal yang dapat mengakhiri suatu kuasa”. Maksudnya walaupun salah satu pihak baik pemberi maupun penerima kuasa meninggal dunia, sehingga mengakibatkan berakhirnya perjanjian kuasa tersebut, maka aturan-aturan tersebut dapat di kesampingkan, dengan menyatakan klausula sebagaimana tersebut di atas.

4.2. Kepastian Hukum Perjanjian Alih Debitur Yang Dibuat Tanpa Persetujuan Kreditur.

Tujuan dari di buatnya suatu perjanjian alih debitur adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi debitur baru /pihak ketiga, sedangkan bagi debitur lama, dengan dibuatnya perjanjian alih debitur tersebut maka ia melepaskan diri dari hak dan kewajiban serta semua beban yang menjadi tanggung jawabnya (prestasinya) kepada kreditur. Sehubungan dengan perjanjian alih debitur yang dibuat tanpa melibatkan/persetujuan dari kreditur, maka debitur lama tidak dapat begitu saja melepaskan diri dari semua kewajiban dan tanggung jawabnya selaku debitur karena semua dokumen baik berupa surat perjanjian kredit dan bukti hak kepemilikan atas obyek jaminan masih terdaftar atas nama debitur lama. Oleh karena itu agar kepastian hukum dan keadilan di kedua belah pihak dapat terpenuhi, maka

dalam pembuatan surat perjanjian pemindahan harus memenuhi prinsip-prinsip atau asas-asas perjanjian itu sendiri, sehingga isi dari perjanjian tersebut dapat di terapkan berlakunya baik sekarang maupun di kemudian hari oleh para pihak.

Kalau di perhatikan isi dari perjanjian kredit yang telah disepakati dan di tandatangani bersama antara debitur lama dan kreditur, yang sifatnya untuk memindahkan hak dan kewajiban prestasi dan obyek jaminan kredit tidak di mungkinkan. Hal ini sebagaimana di uraikan dalam Pasal 16, bunyi Surat Perjanjian Kredit tersebut yang menyatakan bahwa :

“Semua kuasa yang di buat dan di berikan oleh debitur dalam perjanjian ini merupakan kuasa mutlak yang tak terpisahkan dari perjanjian ini dan tidak dapat di tarik kembali karena sebab-sebab apapun, juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang termaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan debitur mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan/atau janji-janji yang sifat dan/atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada bank.”

Klausula tersebut di atas sebenarnya sudah jelas dan harus di laksanakan secara konsekuen oleh debitur penerima fasilitas kredit pemilikan rumah, sehingga apapun bentuk perjanjian yang di buat oleh debitur dengan pihak ketiga tanpa memperoleh persetujuan dari kreditur tidak di perbolehkan karena menyalahi esensi dari apa yang telah di sepakati bersama di dalam surat perjanjian kredit, oleh karenanya bila kreditur mengetahui debitur asal melakukan alih debitur tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kreditur, maka kreditur dapat membatalkan perjanjian-perjanjian yang di buat oleh debitur dengan pihak ketiga yang sifatnya mengalih hak dan atau menyewakan obyek jaminan secara sepihak. Hal ini di kenal dengan sebutan Actio Pauliana, untuk mengemukakan adanya Actio Pauliana ini,

sebagaimana di tegaskan dalam Pasal 1341 KUH-Perdata, maka kreditur harus membuktikan syarat-syarat dalam pasal tersebut dapat terpenuhi atau tidak, yaitu :

1. Perbuatannya harus perbuatan hukum artinya kalau debitur tidak melakukan suatu atau mendiamkan/ membiarkan adanya daluwarsa piutangnya kepada pihak lain, tidak menerima hadiah yang di berikan kepada debitur dari pihak lain atau dengan perkataan lain debitur membiarkan agar harta bendanya berkurang, maka Actio Pauliana tidak dapat di berlakukan.
2. Perbuatan hukum itu tidak diwajibkan yaitu : tidak terpaksa di lakukan misalnya : membayar hutang yang belum waktunya harus di bayar, menjaminkan harta bendanya untuk hutangnya yang sudah harus di bayar, juga termasuk perikatan wajar (alami)
3. Perbuatan hukum dari debitur itu harus merugikan kreditur apabila debitur memberikan hadiah, atau menjual harta bendanya dengan harga yang murah sekali, pokoknya tanpa perbuatan debitur itu kreditur akan mendapatkan lebih banyak lagi.
4. Debitur dan pihak ketiga mengetahui bahwa perbuatannya itu merugikan kreditur.

Perbuatan ini tidak di artikan sebagai sengaja, kalau debitur dan pihak ketiga melakukan dengan kesengajaan untuk merugikan kreditur maka perbuatannya adalah batal mutlak karena bertentangan dengan kesusilaan. Perlu di perhatikan bahwa

perbuatan hukum yang dilakukan dalam Pasal 1341 itu adalah dapat di batalkan dan bukan batal demi hukum.³⁰

4.3. Terjadinya Pengalihan Hak Kepemilikan Dalam Perjanjian Alih

Debitur.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Bank Tabungan Negara cabang Ciputat, di kantor Gerda Joice Lusia, Notaris di Tangerang,³¹ hasil penelitian menunjukkan bahwa, terjadinya peralihan hak kepemilikan atas obyek rumah yang masih dalam kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara di lakukan dengan persetujuan kreditur, adalah pada saat di tandatangani akta jual beli antara debitur dengan calon debitur yang melanjutkan kredit tersebut.

Sedangkan beralihnya hak kepemilikan yang di dasarkan pada perjanjian pemindahan dan pemberian kuasa dari debitur kepada pihak ketiga yang melanjutkan angsuran kredit pemilikan rumah tanpa persetujuan dari kreditur, adalah pada saat semua kewajiban kredit kepada kreditur di lunasi oleh pihak ketiga yang melanjutkan angsuran. Setelah semua angsuran atau kewajiban debitur lama di lunasi oleh pihak ketiga kepada kreditur, selanjutnya pihak ketiga membuat akta jual beli yang di dasarkan pada perjanjian pemindahan dan pemberian kuasa yang di buat dan di sepakati oleh para pihak sebelumnya.

³⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Perutangan (Terjemahan) A*. Universitas Gajah Mada Yogyakarta. 1980. Hal 23.

³¹ Wawancara dengan Bapak Turman Kepala Bagian Pengawasan dan Pembinaan Serta penyaluran kredit KPR-BTN. Cabang Ciputat dan Nyonya Gerda Juice Lusia Notaris dan PPAT di Tangerang, tanggal 23 Juli 2002.

ketiga kepada kreditur, selanjutnya pihak ketiga membuat akta jual beli yang di dasarkan pada perjanjian pemindahan dan pemberian kuasa yang di buat dan di sepakati oleh para pihak sebelumnya.

4.4. Cakupan Hasil Temuan

Alih debitur kredit pemilikan rumah sebaiknya di lakukan dengan melibatkan pihak kreditur, meskipun prosedur mengenai alih debitur tersebut harus melalui proses yang panjang dan tidak efisien serta memerlukan biaya yang besar, namun kepastian hukumnya di kemudian hari dapat terpenuhi bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Dari hasil penelitian di dua Kantor Notaris Tahir Kamili Sarjana Hukum dan Gerda Joice Lusia Sarjana Hukum,³² banyak debitur Bank Tabungan Negara penerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang melakukan alih debitur tanpa persetujuan dari kreditur. Tindakan pengalihan debitur secara sepihak ini jelas menyalahi aturan dari perjanjian kredit yang telah di sepakati bersama, selain mempunyai resiko kerugian yang besar bagi pihak ketiga yang beritikad baik, juga tidak memberikan kepastian hukum bila terjadi sesuatu di antara para pihak di kemudian hari.

Perjanjian Alih debitur tanpa persetujuan dari kreditur secara fisik tanah dan bangunan dapat di kuasai pihak ketiga, namun perlu di ingat untuk peralihan hak atas

³². Wawancara dengan Nyonya Gerda Juice Lusia dan Bapak Tahir Kamili, keduanya Notaris dan PPAT di Tangerang, tanggal 23 Juli 2002.

benda tetap tidak cukup hanya penguasaan secara fisik saja, penguasaan dari segi formal juga lebih penting untuk menguatkan hak kepemilikan. Oleh karenanya pelaksanaan alih debitur dengan melibatkan pihak kreditur tersebut merupakan cara yang paling aman dan mempunyai kepastian hukum bagi pihak-pihak yang beritikad baik.

Apapun bentuk perjanjian yang di buat oleh para pihak, baik yang di buat secara akta notaris maupun di bawah tangan dalam perjanjian alih debitur kredit pemilikan rumah yang masih dalam angsuran, dapat di laksanakan. Namun tidak semua perjanjian yang di buat tanpa melibatkan kreditur, baik secara notaris maupun di bawah tangan dengan dilegalisasi oleh notaris mampu melindungi pihak ketiga yang beritikad baik.

Oleh karena itu peran serta notaris sebagai konsultan hukum, para praktisi hukum dapat memberikan solusi dan pemikiran mengenai permasalahan alih debitur, sehingga dapat menerangi ketidak tahuan masyarakat yang akan melakukan perbuatan hukum pengalihan hak dan kewajiban tersebut.

Kalau di lihat dari segi kreditur sebenarnya kreditur masih mempunyai kedudukan yang kuat bila obyek jaminan di alihkan oleh debitur secara di bawah maupun dengan akta notaris, yaitu dengan dengan membatalkan isi perjanjian yang dibuat oleh debitur dengan pihak ketiga berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 1341 KUH-Perdata dan aturan hukum yang lebih spesifik lagi yaitu ketentuan Pasal 6 dari Undang-undang Hak Tanggungan nomor 4 Tahun 1996. Yang menyebutkan bahwa :

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

Pasal tersebut memberi hak kepada pemegang hak tanggungan pertama, apabila debitor cidera janji, janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi dan diperlukan untuk memenuhi persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam hubungannya dengan eksekusi obyek jaminan. Janji tersebut jelas berbeda dengan janji yang disebut dalam Pasal 1178 ayat 2 KUH-Perdata yang dikenal sebagai “beding van eigenmachtige verkoop,” yang menjanjikan hal yang sama kepada pemegang hypotheek pertama.³³ Namun Bank Tabungan Negara selaku kreditor mempunyai pertimbangan tersendiri dalam alih debitor yang dilakukan dibawah tangan atau tanpa melibatkan kreditor tersebut, yaitu bila pihak ketiga mengikatkan diri kepada kreditor secara diam-diam dan melaksanakan prestasi yang menjadi kewajiban debitor secara teratur, maka kreditor tidak akan mengambil sikap dan melaksanakan hak-hak yang dimilikinya. Hal ini selaras dengan bunyi Pasal 1382 KUH-Perdata “ Tiap-Tiap Perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan,” artinya kreditor tidak akan mengambil sikap terhadap debitor yang melakukan pengalihan secara dibawah tangan, karena apa yang

³³ Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia. Djambatan. Jakarta 1999. Hal 425.

menjadi kewajiban angsurannya dipenuhi oleh debitur atau pihak ketiga yang mempunyai kepentingan terhadap obyek jaminan sampai dengan seluruh kewajibannya kreditnya dibayar lunas.

4. Bahwa apapun bentuk perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak dapat mengesampingkan asas-asas hukum yang berlaku secara universal dan tujuan dari dibuatnya perjanjian alih debitur yaitu agar kepastian hukum yang didukung oleh prinsip-prinsip keadilan dan itikad baik dapat tercapai baik sekarang maupun dikemudian hari.

keadilan, kepastian hukum, kepastian hukum.

5.2.Saran-Saran.

1. Selayaknya notaris selaku pejabat umum yang di beri kepercayaan oleh pemerintah dan oleh kliennya untuk membuat perjanjian dalam lapangan hukum perdata, mampu memberikan masukan-masukan kepada para pihak atas resiko-resiko yang mungkin timbul kelak dikemudian hari, notaris harus mampu memprediksi sekecil mungkin resiko tersebut. Hal ini erat kaitannya dengan keberadaan notaris selaku konsultan hukum harus mampu mengejawantah klausula-klausula perjanjian dan permasalahan yang diajukan oleh para pihak serta mampu memberikan solusi yang terbaik bagi para pihak yang membuat perjanjian.
2. Selayaknya notaris harus mampu bersikap dan bertindak seperti hakim, dimana ia dapat memutus perkara dalam hubungannya dengan permasalahan yang ada secara imbang, oleh karenanya notaris dituntut untuk menjadi pihak yang independen dalam menghadapi setiap permasalahan yang diajukan oleh para kliennya.

BAB V.

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian pada bab-bab terdahulu yang telah penulis paparkan, maka penulis dapat menarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa perjanjian alih debitur dapat di laksanakan dengan persetujuan kreditur atau tanpa persetujuan dari kreditur, sedangkan jenis perjanjiannya dapat di buat dengan akta notaris atau di bawah tangan yang sebelumnya di legalisasi terlebih dahulu oleh notaris.
2. Bahwa perjanjian alih debitur yang di laksanakan oleh debitur dengan pihak ketiga, setelah mendapat persetujuan dari kreditur, lebih memberikan kepastian hukum baik dalam penguasaan fisik maupun dari segi legalitas formalnya karena pihak ketiga yang beritikad baik secara yuridis formal ia menggantikan kedudukan debitur lama dan berhubungan langsung dengan krediturnya.
3. Bahwa perjanjian alih debitur tanpa persetujuan dari kreditur walaupun akta perjanjiannya di buat secara notaris tidak memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik, hal ini dapat terjadi bila ditengah masa kreditnya kreditur melakukan pembaharuan hutang atau para pihak yang membuat perjanjian, salah satunya meninggal dunia. Sehingga besar kemungkinan hak-hak yang dimiliki oleh pihak ketiga yang beritikad baik tidak terlindungi oleh hukum.

3. Ketidak tahuan para pihak yang mencari cara paling mudah dalam menyelesaikan permasalahan alih debitur, di mana surat perjanjiannya dibuat secara notaris maupun dibawah tangan, bila menghadapi permasalahan tersebut notaris harus mampu mengambil sikap dan tindakan serta menyarankan kepada para pihak agar melakukan alih debitur terlebih dahulu dengan persetujuan dari kreditur.
4. Notaris di harapkan harus mempunyai kemampuan dan wawasan yang luas mengenai permasalahan hukum yang dihadapi oleh kliennya, sehingga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang ada dan menemukan hukum (Rechvinding) yang dapat di terapkan oleh para pihak.

5. *perjanjian fiduci.*

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, 1992. **Hukum Perikatan**. Cet. VI. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung..
- A.Qhom Syamsudin M. 1985. **Pokok-Pokok Hukum Perjanjian**. Liberty. Yogyakarta
- Boedi Harsono, 2000. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya. Jilid I. Hukum Tanah Nasional**. Cet. XVIII Djambatan. Jakarta.
- _____, 2002. **Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**. Djambatan. Jakarta. Cet. XV.
- _____, 1996. **Apendiks Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**. Djambatan. Jakarta.
- C.S.T Kansil, 1990. **Hukum Perdata I**. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Djaja S. Meliala. 1994. **Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**. PT. Tarsito Bandung.
- Djoko Supadmo. **Tehnik Pembuatan Akta Seri 2B**. PT. Bina Ilmu Surabaya.
- Effendi Perangin-Angin. 1987. **Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit**.Rajawali Pers. Jakarta.
- GHS. Lumban Tobing. 1980. **Peraturan Jabatan Notaris**. Erlangga Jakarta.
- Hadi Sutrisno. 1993. **Metodologi Researche Jilid I**. Psikologi UGM. Yogyakarta.
- Hilman Hadi Kusuma. 1995. **Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum**. CV. Mandar Maju. Bandung.
- J. Satrio. 1989. **Hukum Perjanjian Menurut KUH Perdata Indonesia**. Hersa. Purwokerto.
- Lexy J. Moleong. 1995. **Metode Penelitian Kualitatif**. PT. Remaja Rosda Karya. Bandung.

_____, 1996. **Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan, Bagian 2.** Citra Aditya Bakti. Bandung.

_____, 1997. **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Bagian 2.** Citra Aditya Bakti. Bandung.

Mariam Darus Badruzaman. 1991. **Perkembangan Lembaga-lembaga Jaminan Dalam Teori Dan Praktek.** Alumni Bandung.

_____, 1991. **Perjanjian Kredit Bank.** PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1991.

_____, 1991. **Perkembangan Lembaga-lembaga Jaminan Dalam Teori Dan Praktek.** Alumni Bandung.

_____, 1983. **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan.** Alumni Bandung.

Munir Fuady. 2001. **Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis.** PT. Citra Aditya Bakti Bandung.

MGS. Edy Putra Tje'Aman. 1989. **Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis.** Liberty.

Muchdarsyah Sinungan. 1993. **Manajemen Dana Bank.** PT. Bumi Aksara. Jakarta.

Marhanis Abdul Hay. 1979. **Hukum Perbankan di Indonesia.** Buku Kedua PT. Pradya Paramita. Jakarta.

Purwahid Patrik. 1994. **Dasar-dasar Hukum Perikatan.** Penerbit CV. Mandar Maju. Bandung.

R. Wiryono Projodikoro. 1966. **Asas-Asas Hukum Perjanjian.** Cet. VI. Sumur Bandung.

R. Setiawan. 1994. **Pokok-Pokok Hukum Perikatan.** PT. Bina Cipta. Bandung.

R. Subekti. 1992. **Pokok-Pokok Hukum Perjanjian.** PT. Intermedia. Jakarta.

R. Subekti. 2001. **Pokok-Pokok Hukum Perdata.** PT. Intermedia. Jakarta.

Ronny Hanintjo Soemitro. 1990. **Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri.** Ghalia Indonesia.

Sutan Remy Sjahdeni. 1996. **Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan**

Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan. Airlangga University Pers.

Soerjono Soekanto. 1986. **Pengantar Penelitian Hukum.** UI Pres. Jakarta.

Soerjono Soekanto Dan Sri Mamuji. 1984. **Penelitian Hukum Normatif.** PT. Rajawali. Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1974. **Hukum Perutangan.** Bagian A. Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. **Hukum Perutangan.** Bagian B. Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. **Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan.** Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.

Sunaryati Hartono. 1992. **Perkembangan Hukum Perkreditan Nasional Dan Internasional.** Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.

Sentosa Sembiring. 2000. **Hukum Perbankan.** CV. Mandar Maju. Bandung

Tan Thong Kie. 2000. **Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris.** Ichtiar Baru Van Hoeve. Jakarta

Thomas Suyatno. dkk. 1999. **Dasar-Dasar Perkreditan.** Edisi IV. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.

Ketetapan-ketetapan MPR. 1999. **Perubahan kedua Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.** Restu Agung. Jakarta.

Himpunan Perubahan Undang-Undang Perpajakan. Tahun 2000. CV. Eko Jaya. Jakarta.

Yurisprudensi Indonesia Tahun 1976 buku II. Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Lembaga Kajian Hukum Bisnis. 1996. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan. **Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan**

Surat Keputusan Direksi Bank Tabungan Negara Nomor 11/SE/IX/1999. **Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pembinaan Serta Pengawasan KPR.**