

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PROSES ALIH DEBITUR  
PADA PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN  
(STUDI KASUS PADA BANK TABUNGAN NEARA CABANG  
PALEMBANG)**

**TESIS**

**BELINDA SEPTIANI**

**NIM: B4B008036**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2010**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan ekonomi yang sedang giat di laksanakan saat ini sebagai bagian dari pembangunan nasional yang dilakukan melalui rencana bertahap, pada hakikatnya merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat serta mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur baik materiil maupun spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan. Untuk mengembangkan perekonomian dan perdagangan di perlukan dana yang tidak sedikit sebagai modal yang merupakan salah satu faktor penting dalam menyelenggarakan aktivitas masyarakat di bidang perekonomian, baik bagi masyarakat perorangan maupun badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya.

Dewasa ini hambatan dan kesulitan justru berkaitan dengan pengadaan modal, oleh karena itu peranan bank sangat dibutuhkan. Salah satu asas perbankan yaitu demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, yang fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Demokrasi ekonomi yang dimaksud adalah demokrasi yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945.

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat dielakkan bahwa tingkat kebutuhan manusia semakin lama akan semakin meningkat. Dalam upaya meningkatkan taraf dan standar hidupnya anggota masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya. Salah satu alternatif pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank.

Kegiatan bank setelah menghimpun dana dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito adalah menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya. Kegiatan penyaluran dana ini dikenal dengan istilah alokasi dana.<sup>1</sup>

Pengalokasian dana dapat diwujudkan dalam bentuk pinjaman atau lebih di kenal dengan kredit dan dapat pula dilakukan dengan memberikan berbagai aset yang dianggap menguntungkan bank. Istilah lain dari alokasi dana adalah menjual kembali dana yang diperoleh dari penghimpunan dana dalam bentuk simpanan. Penjualan dana ini tidak lain agar perbankan dapat memperoleh keuntungan seoptimal mungkin. Dalam mengalokasikan dana nya pihak perbankan harus dapat memilih dari berbagai alternatif yang ada.<sup>2</sup> Salah satu kegiatan usaha pokok bagi bank adalah memberikan kredit. Kredit disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Dalam pelaksanaan

---

<sup>1</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 91.

<sup>2</sup> *Ibid*, hal 91.

pemberian kredit perbankan tersebut biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit dan jaminan kredit.<sup>3</sup>

Pemberian kredit bagi masyarakat perorangan atau badan hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhannya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan yang dimaksud adalah kebutuhan-kebutuhan yang menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya. Sedangkan kepentingan yang bersifat konsumtif seperti untuk membeli rumah dalam bentuk kredit pemilikan rumah.

Salah satu bank milik Negara yang secara luas telah menyediakan pendanaan bagi masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai type dan harga adalah PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Cabang Palembang. Bank tersebut telah membuktikan dengan ikut memberikan kontribusi dalam pembangunan Negara, turut mensejahterakan masyarakat dengan menyediakan kredit pemilikan rumah untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok dalam hidup seseorang, sehingga jutaan masyarakat Indonesia dapat memiliki rumah yang memadai dan layak agar kehidupannya menjadi lebih tentram dan sejahtera.

---

<sup>3</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hal 73.

Transaksi perbankan di bidang perkreditan memberikan peran bagi bank sebagai lembaga penyedia dana bagi para nasabah debitur. Dapat berupa kredit, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit usaha kecil dan jenis-jenis kredit lainnya sesuai dengan kebutuhan nasabah debiturnya. Hubungan interpersonal di bidang perkreditan bertumpu pada suatu kepercayaan atau lebih lazim dikenal dengan kredit. Dalam membangun suatu kepercayaan, antara para pihak dibutuhkan berbagai informasi. Informasi-informasi yang dibutuhkan dari nasabah akan diminta pihak bank yang dikenal dengan persyaratan-persyaratan kredit, sedangkan pihak nasabah sendiri sepatutnya meminta berbagai informasi pula tentang berbagai fasilitas yang dapat diberikan oleh pihak bank berikut keberadaan banknya sendiri. Kedua belah pihak akan membentuk kata “kesepakatan”, dan selanjutnya menimbulkan kepercayaan atau kredit. Kredit merupakan istilah yang lebih dikenal untuk pinjam meminjam uang. Pemberian kredit oleh perbankan memerlukan persyaratan yang dituangkan dalam suatu perjanjian atau akad kredit.<sup>4</sup>

Dalam proses pemberian kredit aspek hukum memegang peranan penting, yang melahirkan suatu hubungan hukum dengan segala konsekuensi yuridis sehingga menimbulkan hubungan hukum bagi bank selaku kreditur dan juga bagi debitur. Kebenaran dan keabsahan subjek

---

<sup>4</sup> Johannes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, CV. Utomo, Bandung, 2003, hal 2

hukum maupun objek hukum merupakan persyaratan utama, untuk mendapatkan nya dapat dilakukan dengan meneliti/menganalisis secara cermat dan mendalam atas semua data yang diperlukan. Termasuk di dalam segala macam jenis perjanjian yang mendahului setiap pelepasan kredit bank.

Kegiatan penyaluran dana bank melalui kredit terhadap masyarakat, biasanya dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian, sehingga terdapat suatu alat bukti otentik, baik bagi pihak bank sebagai kreditur ataupun bagi nasabah peminjam dana sebagai debitur. Perjanjian kredit dalam praktek perbankan, mempunyai peranan sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, merupakan salah satu alat bukti bagi para pihak mengenai batasan hak dan kewajiban debitur dan juga sebagai alat monitoring kredit.<sup>5</sup>

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara bank dengan debitur untuk memberikan pinjaman sejumlah dana kepada debitur. Perjanjian kredit merupakan suatu dasar hukum dalam hal penyaluran kredit perbankan, selain itu juga

---

<sup>5</sup> Siswanto Sutojo, *Strategi Manajemen Kredit BANK Umum-Konsep, Teknik dan Kasus*, PT. Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2000, hal 1.

pengamanan yang sangat penting, untuk “mengcover/melindungi” risiko kerugian yang mungkin timbul dalam penyaluran kredit. Kucuran dana berupa kredit perbankan yang disalurkan terhadap dunia usaha Indonesia senantiasa diiringi risiko yang tidak kecil bagi kondisi kesehatan suatu usaha perbankan.

Menurut Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa :

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

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

Banyak cara yang dilakukan oleh suatu bank untuk menyelesaikan suatu kredit yang sudah digolongkan sebagai kredit bermasalah. Alih debitur merupakan salah satu cara yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah. Dalam proses alih debitur, debitur lama yang kreditnya bermasalah, maka digantikan dengan debitur baru. Debitur lama, dalam hal ini sebagai pihak berhutang, atas inisiatif debitur sendiri atau inisiatif dari

krediturnya dapat mengalihkan hutang debitur lama kepada pihak lain sebagai debitur baru. Terjadi pergantian debitur lama kepada debitur baru tersebut, berarti membebaskan debitur lama dari kewajibannya membayar hutangnya pada kreditur.

Proses alih debitur menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang diambil oleh debitur baru bukan hanya hutangnya tetapi hutang dan seluruh jaminan milik debitur lama yang dijamin pada Bank, yaitu berupa tanah berikht rumah milik debitur lama, yang sebelumnya telah diperjanjikan terlebih dahulu antara debitur lama dengan kreditur.

Dalam proses alih debitur, ada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh debitur lama, debitur baru dan pihak bank. Selain syarat-syarat yang berhubungan dengan diri debitur itu sendiri, juga ada beberapa akta notariil yang dibuat berkaitan dengan proses alih debitur ini.

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



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

Berdasarkan uraian diatas, untuk mengetahui bagaimana proses alih debitur pada perjanjian kredit perumahan di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, serta mengapa terjadinya proses alih debitur pada perjanjian kredit perumahan, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengetahuinya dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan (Studi Kasus Bank Tabungan Negara Cabang Palembang)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di dalam latar belakang tersebut, permasalahan-permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses alih debitur pada perjanjian kredit perumahan di Bank Tabungan Negara cabang Palembang?
2. Apa akibat hukum terjadinya proses alih debitur pada perjanjian kredit perumahan di Bank Tabungan Negara cabang Palembang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berkaitan dengan masalah yang telah dirumuskan tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis proses alih debitur pada perjanjian kredit perumahan di Bank Tabungan Negara cabang Palembang.
2. Untuk mengkaji akibat hukum terjadinya proses alih debitur pada perjanjian kredit perumahan.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat :

#### 1. Manfaat Teoritis

Di dalam penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat untuk :

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

#### 2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan masukan bagi pemerintah untuk menjamin kepastian hukum mengenai proses alih debitur pada perjanjian kredit perumahan yang terjadi dalam perbankan di Indonesia.
- b. Memberikan gambaran kepada masyarakat mengenai proses alih debitur pada perjanjian kredit perumahan.

## E. Kerangka Pemikiran

Kegiatan utama bank adalah menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Bank dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya. Di samping itu bank juga dikenal sebagai tempat untuk tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala bentuk pembayaran dan setoran seperti pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah dan pembayaran lain.<sup>6</sup>

Kegiatan bank yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas yang dikenal dengan istilah dalam dunia perbankan adalah kegiatan *funding*.<sup>7</sup> Pengertian menghimpun dana maksudnya adalah mengumpulkan dana atau mencari dana dengan cara membeli dari masyarakat luas. Pembelian dana dari masyarakat ini dilakukan dengan cara memasang berbagai strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan. Jenis simpanan yang dapat dipilih oleh masyarakat adalah seperti giro, tabungan, sertifikat deposito dan deposito berjangka.

Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka oleh perbankan dana tersebut diputarkan kembali atau di jual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah kredit.

---

<sup>6</sup> Kasmir, *op.cit.*, hal. 23.

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 24.

Pengertian kredit pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam pemberian kredit juga dikenakan jasa pinjaman kepada penerima kepada penerima kredit (debitur) dalam bentuk bunga dan biaya administrasi. Besarnya bunga kredit sangat di pengaruhi oleh besarnya bunga simpanan. Semakin besar atau semakin mahal bunga simpanan, maka semakin besar pula bunga pinjaman dan demikian pula sebaliknya. Di samping bunga simpanan pengaruh besar kecil bunga pinjaman juga di pengaruhi keuntungan yang diambil, biaya operasi yang dikeluarkan, cadangan resiko kredit bermasalah, pajak serta pengaruh lainnya.

Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh kreditur, meskipun kepercayaan tersebut mengandung risiko yang tinggi. Sebelum kredit di berikan, untuk meyakinkan kreditur (bank) bahwa debitur benar-benar dapat dipercaya, maka kreditur terlebih dahulu mengadakan analisis kredit. Analisis kredit mencakup latar belakang debitur, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lain. Tujuan analisis di sini

adalah agar kreditur (bank) yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.<sup>8</sup>

Pemberian kredit yang tanpa di analisis terlebih dulu akan sangat membahayakan kreditur (bank). Debitur dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif sehingga kredit tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan. Akibatnya jika salah dalam menganalisis, maka kredit yang disalurkan akan sulit untuk ditagih alias bermasalah.<sup>9</sup>

Kredit bermasalah sering terjadi dalam kegiatan perkreditan, karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia sebagai pengawas perbankan di Indonesia. Untuk menyelesaikan suatu kredit bermasalah, salah satu cara untuk menyelesaikannya yaitu pihak bank melakukan alih debitur. Dalam hal ini debitur lama sebagai pihak yang berhutang, mengalihkan hutang nya kepada pihak lain sebagai debitur baru. Pelaksanaan alih debitur, untuk debitur baru tidak dibuat perjanjian kredit yang baru untuk menggantikan perjanjian kredit yang lama, debitur baru meneruskan perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya antara debitur lama dengan pihak bank.

---

<sup>8</sup> Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan edisi keempat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007, hal .115.

<sup>9</sup> Kasmir, *op.cit.*, hal. 93.

## F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan proses penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah. Sebagai kegiatan yang sistematis dan berencana, ada pola-pola tertentu yang harus diikuti dan seluruh kegiatan penelitian didasarkan pada langkah-langkah yang telah direncanakan dengan matang sebelumnya.<sup>10</sup>

Untuk mendapatkan hasil yang baik maka suatu penelitian memerlukan metode penelitian. Istilah metode berasal dari bahasa Yunani *methodos* yang berarti *pursuit of knowledge*. *Methodos* sendiri berasal dari dua kata yaitu *meta* (menunjukkan perkembangan) dan *hodos* (jalan).<sup>11</sup>

Metode penelitian merupakan syarat mutlak dalam proses penelitian, oleh karena penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala social dalam kehidupan manusia dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin suatu kebenaran dengan berdasarkan oleh bukti-bukti empiris atau yang

---

<sup>10</sup> Hadari Nawawi, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, , 1990, hal 9.

<sup>11</sup> *Ibid.*

dapat diterima oleh akal sehat manusia.<sup>12</sup> Ilmu, penelitian dan kebenaran adalah tiga hal yang dapat dibedakan tetapi sebenarnya tidak dapat terpisahkan satu sama lain. Ilmu dan penelitian seperti hasil dan proses. Penelitian adalah proses, sedangkan hasilnya adalah ilmu.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Metode penelitian dapat disebut dengan metode ilmiah, jika ia memiliki sejumlah kriteria, yaitu :

- a. harus berdasarkan fakta bukan didasarkan pada daya khayal, kira-kira, legenda atau kegiatan sejenisnya;
- b. bebas dari prasangka artinya bersih dan jauh dari pertimbangan subyektif;
- c. menggunakan suatu fakta harus dengan alasan atau bukti lengkap dan pembuktian yang objektif;

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Press, Jakarta, 1986, hal. 43

- d. menggunakan hipotesis harus ada untuk mengakumulasi permasalahan serta memadu jalan pikiran kearah tujuan yang ingindicapai sehingga hasil yang diperoleh akan mengenai sasaran dengan tepat;
- e. harus dengan menggunakan ukuran objektif, artinya ukuran tidak boleh dengan merasa-rasa atau menurut hati nurani, pertimbangan-pertimbangan harus dibuat secara objektif dan dengan menggunakan pikiran yang sehat;
- f. menggunakan teknik kualifikasi, kuantifikasi yang termudah adalah dengan menggunakan ukuran normal, rangking dan ranting, maka penulis menggunakan metode yang tepat, yaitu suatu metode yang sesuai dnegan masalah yang akan diteliti.

#### 1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam karya tulis ilmiah ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian lapangan) dan data sekunder.

Penelitian dengan metode pendekatan empiris dimaksudkan dengan melihat penyelesaian permasalahan dari sudut perundang-undangan yang berlaku dan kemudian meneliti kenyataan sesungguhnya yang terjadi di lapangan. Adapun peraturan perundang-undangan hukum positif yang dipergunakan sebagai pedoman dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang



Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang sebelumnya telah ada Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Perbankan.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan kredit, perjanjian kredit dan proses alih debitur yang dilakukan oleh BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Cabang Palembang.

## 3. Sumber dan Jenis Data

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

### a. Data Primer

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

### b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dengan cara menganalisis bahan kepustakaan atau literatur dan dokumentasi yang berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Data

sekunder diperoleh dengan menggunakan bahan-bahan hukum, yang terdiri dari:

1). Bahan Hukum Primer

Yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

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

2). Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, yaitu hasil karya ilmiah para sarjana.

3). Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder antara lain berupa data-data di internet, artikel koran dan majalah.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data Primer, yaitu wawancara dengan staff bank pada Bank BTN cabang Palembang, wawancara dengan nasabah yang melakukan alih debitur dan wawancara dengan notaris dari

bank BTN cabang Palembang. Dengan menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang diajukan.

- b. Data Sekunder, yaitu pengumpulan data-data melalui bahan kepustakaan, dengan cara mengumpulkan dan meneliti peraturan perundang-undangan, kamus hukum, kamus ilmiah populer, kamus bahasa Indonesia serta buku-buku dan sumber bacaan lain yang berkaitan dengan masalah yang akan di teliti, dalam hal ini masalah perjanjian kredit dan proses alih debitur.

#### 5. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan dalam menganalisis data-data yang ada adalah dengan analisis kualitatif, yaitu data-data yang telah diperoleh, dijabarkan dalam uraian yang tersusun secara sistematis lalu di analisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan permasalahan.

Analisis kualitatif dilakukan terhadap data-data, baik berupa data kualitatif maupun kuantitatif. Data kualitatif yaitu data-data yang berupa informasi dan uraian yang dikaitkan dengan data-data lain untuk memperoleh kejelasan dan kebenaran yang akan menguatkan gambaran yang sudah ada.

Sedangkan data kuantitatif, dituangkan untuk menerangkan dan lebih menjelaskan data-data yang berupa angka-angka atau

perbandingan dari beberapa gambaran sehingga akan diperoleh gambaran baru dan kemudian dijelaskan dalam bentuk uraian kalimat-kalimat.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> P. Joko Subagya, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Rineka, Jakarta, 1991, hal. 106.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pengertian perjanjian ini mengandung unsur: <sup>15</sup>

##### a. Perbuatan

Penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata *perbuatan hukum* atau *tindakan hukum*, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;

##### b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

---

<sup>15</sup> Abdul R. Saliman dkk, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hal. 50.

c. Mengikatkan dirinya

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Perjanjian adalah suatu hubungan, yang artinya hubungan yang di atur dan di akui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu di bedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Peningkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum misalnya, janji untuk ke pergi kuliah bersama. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perjanjian.<sup>16</sup>

Menurut Prof. Subekti, S.H., suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>17</sup>

Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang di namakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuk

---

<sup>16</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta*, Bandung, 1994, hal. 3.

<sup>17</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, Intermasa*, Jakarta, 1984, hal. 1.

nya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

## **2. Syarat Sah nya Perjanjian**

Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian di akui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu:<sup>18</sup>

- a. Syarat Subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat di batalkan, meliputi:
  - 1) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (dewasa dan tidak sakit ingatan);
  - 2) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Syarat objektif, syarat ini apabila di langgar maka perjanjian akan batal demi hukum, meliputi:
  - 1) Suatu hal (objek) tertentu;
  - 2) Sesuatu sebab yang halal (causa).

## **3. Asas-Asas Perjanjian**

Menurut Sudikno Mertokusumo, asas hukum adalah:

---

<sup>18</sup> Abdul R. Saliman dkk, Loc. Cit.

Suatu pikiran dasar yang bersifat umum, yang melatarbelakangi pembentukan hukum positif. Dengan demikian, asas hukum tersebut pada umumnya tidak tertuang dalam peraturan yang konkret, akan tetapi hanyalah merupakan suatu hal yang menjiwai atau melatarbelakangi pembentukannya. Hal ini disebabkan sifat dari asas tersebut adalah abstrak dan konkret.<sup>19</sup>

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang menentukan bahwa setiap orang adalah bebas atau leluasa untuk memperjanjikan apa saja dan kepada siapa saja. Asas ini dapat disimpulkan dari kata “bebas” yang mengandung makna:

- 1) Semua orang bebas mengadakan atau tidak mengadakan suatu perjanjian.
- 2) Setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun yang dikehendakinya.
- 3) Setiap orang bebas untuk menentukan bentuk perjanjian yang dibuatnya.
- 4) Setiap orang bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya.
- 5) Setiap orang bebas menentukan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku bagi perjanjian yang dibuatnya.

Meskipun Pasal 1338 ayat (1) tersebut menentukan adanya kebebasan bagi setiap orang untuk mengadakan perjanjian, namun

---

<sup>19</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 1999, hal. 33.



kebebasan tersebut tidaklah bersifat mutlak. Maksud bebas tidak berarti sebebaskan-bebasnya, tetapi ada batasannya, yaitu asalkan tidak di larang oleh undang-undang serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini tercantum dalam Pasal 1339 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifatnya perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

b. Asas Konsensualitas

Dalam membuat perjanjian disyaratkan adanya consensus, yaitu para pihak sepakat atau setuju mengenai suatu soal yang diperjanjikan. Dengan adanya asas konsensualitas mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sepakat adalah persesuaian faham dan kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Apa yang dikehendaki pihak yang satu adalah juga dikehendaki pihak lainnya. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

Asas konsensualitas diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal tersebut tidak ditentukan adanya formalitas tertentu selain kata sepakat yang telah tercapai,

maka setiap perjanjian sudah sah dalam arti mengikat para pihak yang membuat perjanjian bila sudah tercapai mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut.

c. Asas Pacta Sunt Servanda/Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Asas pacta sunt servanda disebut juga asas kepastian hukum. Dengan adanya kepastian hukum para pihak yang telah memperjanjikan sesuatu akan memperoleh jaminan, yaitu apa yang telah di perjanjikan itu akan dijamin pelaksanaannya.

Asas merupakan adanya kewajiban bagi pihak ketiga untuk menghormati perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, artinya pihak ketiga tidak boleh mencampuri isi perjanjian tersebut, dengan kata lain pihak ketiga tidak diperkenankan untuk mengubah, menambah, mengurangi atau bahkan menghapus ketentuan-ketentuan yang merupakan isi dari perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak yang membuatnya.

d. Asas Itikad Baik

Perjanjian yang sudah disepakati para pihak yang diwujudkan dengan penandatanganan perjanjian oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya cara menjalankan atau melaksanakan suatu

perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan.

#### 4. Wanprestasi

Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya di anggap wanprestasi bila seseorang:<sup>20</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak terlambat; atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, maupun membayar biaya perkara. Sebagai contoh seorang debitur dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, lalai atau secara sengaja tidak melaksanakan sesuai bunyi yang telah disepakati dalam kontrak, jika terbukti, maka debitur harus mengganti kerugian (termasuk ganti rugi + bunga + biaya perkara nya). Meskipun demikian, debitur bias

---

<sup>20</sup> Abdul R. Saliman dkk, *Op. Cit.*, hal. 52.

saja membela diri dengan alasan: keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), kelalaian kreditur sendiri, kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

## **5. Berakhirnya Perikatan**

Tentang berakhirnya atau hapusnya perikatan dijelaskan dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perikatan pada umumnya berakhir apabila tujuan perikatan tersebut telah tercapai. Masing-masing pihak telah saling memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan sebagaimana yang mereka kehendaki dalam mengadakan perikatan tersebut. Mengenai berakhirnya suatu perikatan dapat disebabkan karena peristiwa-peristiwa sebagai berikut: <sup>21</sup>

- a. Karena adanya pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau produk yang hendak di bayarkan di suatu tempat;
- c. Novasi atau pembaharuan hutang;
- d. Kompensasi atau perjumpaan hutang;
- e. Percampuran hutang;
- f. Pembebasan hutang;
- g. Musnah nya barang yang terhutang;

---

<sup>21</sup> Ibid, hal. 73.

- h. Pembatalan perjanjian
- i. Berlakunya suatu syarat batal;
- j. Daluarsa atau lewatnya waktu (verjaring).

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perkreditan**

### **1. Pengertian Kredit**

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*cedere*) yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah di janjikan. Apa yang telah di janjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa.<sup>22</sup>

Dalam artian luas kredit di artikan sebagai kepercayaan. Begitu pula dalam bahasa latin kredit berarti *cedere* artinya kepercayaan. Maksud dari percaya bagi si pemberi kredit adalah ia percaya kepada si penerima kredit bahwa kredit yang di salurkannya pasti akan kembali sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan (Edisi Keempat)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007, hal. 12.

<sup>23</sup> Kasmir, *Op.Cit*, hal. 93.

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

Berdasarkan pengertian kredit yang telah diterapkan oleh undang-undang sebagaimana tersebut diatas, suatu pinjam meminjam uang akan di golongan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: <sup>24</sup>

- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh bank. Bank adalah pihak penyedia dana dengan menyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau plafon kredit. Sementara tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang dalam praktik perbankan misalnya berupa pemberian (penerbitan) garansi bank dan penyediaan fasilitas dana untuk pembukaan letter of credit (LC).

---

<sup>24</sup> M. Bahsan, *Op.Cit*, hal. 76.

- b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain

Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam dibuat oleh bank dengan pihak debitur yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit.

- c. Adanya kewajiban melunasi hutang

Pinjam meminjam uang adalah suatu hutang bagi peminjam. Peminjam wajib melunasiya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pemberian kredit oleh bank kepada debitur adalah suatu pinjaman uang dan debitur wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakatinya, yang biasanya terdapat dalam ketentuan perjanjian kredit. Dengan demikian, kredit perbankan bukan suatu bantuan dana bank yang diberikan secara cuma-cuma. Kredit perbankan adalah suatu hutang yang harus dibayar kembali oleh debitur.

- d. Adanya jangka waktu tertentu

Pemberian kredit berkaitan dengan suatu jangka waktu tertentu. Jangka waktu tertentu tersebut ditetapkan pada perjanjian kredit yang dibuat bank dengan debitur. Jangka waktu yang ditetapkan

merupakan batas waktu kewajiban bank untuk menyediakan dana pinjaman dan menunjukkan kesempatan dilunasinya kredit.

e. Adanya pemberian bunga kredit

Terhadap suatu kredit sebagai salah satu bentuk pinjaman uang ditetapkan adanya pemberian bunga. Bank menetapkan suku bunga atas pinjaman uang yang diberikannya. Suku bunga merupakan harga atas uang yang dipinjamkan dan disetujui bank kepada debitur. Namun, sering pula disebut sebagai balas jasa atas penggunaan uang bank oleh debitur. Sepanjang terhadap bunga kredit yang diterapkan dalam perjanjian kredit dilakukan pembayarannya oleh debitur, akan merupakan salah satu sumber pendapatan yang utama bagi bank.

## **2. Unsur-Unsur Kredit**

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga kredit di dasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Ini berarti bahwa suatu lembaga kredit baru akan memberikan kredit kalau ia betul-betul yakin bahwa si penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah di setujui oleh kedua belah pihak. Tanpa keyakinan tersebut, suatu lembaga



kredit tidak akan meneruskan simpanan masyarakat yang di terimanya.<sup>25</sup>

Dengan demikian dapat di simpulkan bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah:<sup>26</sup>

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si 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.
- b. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan di terima pada masa yang akan datang.
- c. Degree of Risk, yaitu suatu tingkat risiko yang akan di hadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan di terima kemudian hari. Semakin lama kredit di berikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsure ketidaktentuan yang tidak dapat di perhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

---

<sup>25</sup> Thomas Suyatno, dkk, *Op.Cit*, hal. 14.

<sup>26</sup> Ibid.

- d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja di berikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini di dasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang lah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

### **3. Tujuan Kredit**

Pemberian suatu kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut di dirikan. Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit antara lain:<sup>27</sup>

- a. Mencari Keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang di terima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang di bebaskan kepada nasabah.

- b. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

---

<sup>27</sup> Kasmir, *Op.Cit*, hal. 96.

c. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang di salurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor.

Keuntungan bagi pemerintah dengan pemberian kredit adalah:

- 1) Penerimaan pajak, dari keuntungan yang di peroleh nasabah dan bank.
- 2) Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan usaha tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih pengangguran.
- 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian besar kredit yang di salurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat.
- 4) Menghemat devisa Negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya di impor dan apabila sudah dapat di produksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa Negara.
- 5) Meningkatkan devisa Negara, apabila produk dari kredit yang di biayai untuk keperluan ekspor.

#### 4. Jenis-Jenis Kredit

Kredit yang di berikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat di lihat dari berbagai segi antara lain: <sup>28</sup>

a. Di lihat dari segi kegunaan

1) Kredit Investasi

Biasanya di gunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Pendek kata masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama.

2) Kredit Modal Kerja

Di gunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja di berikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

b. Di lihat dari segi tujuan kredit

1) Kredit produktif

Kredit yang di gunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini di berikan untuk menghasilkan barang

---

<sup>28</sup> Ibid, hal. 99.

atau jasa. Sebagai contohnya kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan produk pertanian atau kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri lainnya.

## 2) Kredit konsumtif

Kredit yang di gunakan untuk di konsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada pertambangan barang dan jasa yang di hasilkan, karena memang untuk di gunakan atau di pakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh kredit untuk perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga dan kredit konsumtif lainnya.

## 3) Kredit perdagangan

Kredit yang di gunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya di harapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering di berikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

### c. Di lihat dari segi jangka waktu

- 1) Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasa nya di gunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan

misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

2) Kredit jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, biasanya untuk investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

3) Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

d. Di lihat dari segi jaminan

1) Kredit dengan jaminan

Kredit yang di berikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang di keluarkan akan di lindungi senilai jaminan yang di berikan si calon debitur.

2) Kredit tanpa jaminan

Merupakan kredit yang di berikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini di berikan dengan melihat

prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama ini.

e. Di lihat dari sektor usaha

- 1) Kredit pertanian, merupakan kredit yang di biayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
- 2) Kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka waktu pendek misalnya peternakan ayam.
- 3) Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.
- 4) Kredit pertambangan, jenis usaha tambang yang di biayainya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
- 5) Kredit pendidikan, merupakan kredit yang di berikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- 6) Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah.

## **5. Prinsip-Prinsip Perkreditan**

Sebelum suatu fasilitas kredit di berikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang di berikan benar-benar akan kembali.

Keyakinan tersebut di peroleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut di salurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.<sup>29</sup>

Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang di tetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan keuntungan dilakukan dengan analisis 6C dan 7P.<sup>30</sup>

Adapun penjelasan untuk analisis dengan 6C kredit adalah sebagai berikut:<sup>31</sup>

a. Character

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat di percaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang di anutnya, keadaan keluarga, hoby dan social standingnya. Ini semua merupakan ukuran kemauan membayar.

---

<sup>29</sup> Ibid, hal 104

<sup>30</sup> Ibid.

<sup>31</sup> Ibid.



b. Capacity

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang yang di hubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga di ukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuan dalam menjalankan usaha nya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan dana.

c. Capital

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

d. Colleteral

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus di teliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang di titipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

e. Condition

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai sektor

masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang di biyai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

f. Competence

Kepastian tentang siapa dari pihak calon debitur yang secara hukum mempunyai kewenangan untuk meminjam dari bank, diperlukan untuk menghindari kemungkinan debitur menolak mengembalikan kredit.

Kemudian penilaian kredit dengan metode analisis 7P adalah sebagai berikut:

a. Personality

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalu nya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

b. Party

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah dapat di golongan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

c. Purpose

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebagai contoh apabila untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif dan lain sebagainya.

d. Prospect

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang di biayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.

e. Payment

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah di ambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.

Semakin banyak sumber penghasilan nasabah maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat di tutupi oleh sektor lain.

f. Profitability

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* di ukur dari period ke periode apakah

akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan di peroleh nya.

g. Protection

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang.

## 6. Perjanjian Kredit

### a. Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah perjanjian kredit berasal dari bahasa Inggris, yaitu contract credit. Dalam hukum Inggris, perjanjian kredit bank termasuk loan of money. Istilah perjanjian kredit di temukan dalam insruksi pemerintah dan berbagai surat edaran, antara lain: <sup>32</sup>

- 1) Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EKA/10/96, yang berisi instruksi kepada bank bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan “akad perjanjian kredit”;
- 2) Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 Nomor. 2/539/UPK/Pemb/1996; dan

---

<sup>32</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 77.

- 3) Surat Edaran Bank Negara Indonesia Nomor. 2/634/Pemb/1996 tentang Pedoman Kebijakan di Bidang Perkreditan.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang dikenal dalam dunia perbankan. Perjanjian ini dibuat antara nasabah dengan bank. Dalam Pasal 1 angka 3 Rancangan Undang-Undang Perkreditan Perbankan, telah ditentukan pengertian perjanjian kredit.

Perjanjian kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara kreditur dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah di perjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah di terima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang di sepakati.

Unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian kredit adalah: <sup>33</sup>

- 1) Adanya persetujuan dan/atau kesepakatan;
- 2) Dibuat bersama antara kreditur dengan debitur;
- 3) Adanya kewajiban debitur, antara lain:
  - a) Mengembalikan kredit yang telah diterimanya;
  - b) Membayar bunga; dan
  - c) Biaya-biaya lainnya.

Para ahli juga memberikan pengertian perjanjian kredit.

Sutarno mengartikan perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau

---

<sup>33</sup> Ibid.

perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara debitur dengan kreditur.

Definisi ini terlalu singkat karena hanya di fokuskan pada hak dan kewajiban antara kreditur dengan debitur, padahal dalam perjanjian kredit itu sendiri yang paling prinsip adalah kesepakatan para pihak. Definisi lain di kemukakan Sutan Remy Sahdeni, yang mengartikan perjanjian kredit adalah perjanjian bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Sutan Remy Sahdeni mengemukakan tiga ciri perjanjian kredit bank, sebagai berikut:

1) Bersifat konsensual

Sifat konsensual suatu perjanjian kredit adalah merupakan ciri pertama yang membedakan dari perjanjian pinjam meminjam uang yang bersifat riil. Perjanjian kredit adalah perjanjian *loan of money* menurut hukum Inggris yang dapat bersifat riil maupun konsensual, tetapi bukan perjanjian pinjam meminjam uang menurut hukum Indonesia yang bersifat riil. Bagi perjanjian kredit yang jelas-jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh

tidak dapat dibantah lagi bahwa perjanjian itu merupakan yang consensus sifatnya. Setelah perjanjian kredit di tandatanganinya kredit oleh bank dan nasabah, nasabah debitur belum berhak menggunakan atau melakukan penarikan kredit. Atau sebaliknya setelah ditandatanganinya kredit oleh kedua belah pihak, belumlah menimbulkan kewajiban bagi bank untuk menyediakan kredit sebagaimana yang diperjanjikan. Hak nasabah untuk dapat menarik kredit atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung pada terpenuhinya semua syarat-syarat yang di tentukan di dalam perjanjian kredit.

## 2) Penggunaan kredit tidak dapat digunakan secara leluasa

Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan tertentu nasabah, seperti yang dilakukan oleh peminjam uang atau debitur pada perjanjian peminjaman uang biasa. Pada perjanjian kredit, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian dan pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh baki debit atau *outstanding* kredit. Hal ini berarti nasabah debitur bukan merupakan pemilik mutlak dari kredit yang di perolehnya

berdasarkan perjanjian kredit itu, sebagaimana bila seandainya perjanjian kredit itu adalah perjanjian peminjaman uang. Dengan kata lain, perjanjian kredit bank tidak mempunyai ciri yang sama dengan perjanjian pinjam meminjam atau pinjam mengganti. Oleh karena itu, terhadap perjanjian kredit bank tidak berlaku ketentuan-ketentuan Bab XIII Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### 3) Syarat cara penggunaannya

Hal yang membedakan perjanjian kredit bank dari perjanjian peminjaman uang adalah mengenai syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindahan bukuan. Cara lain hampir dapat dikatakan tidak mungkin atau tidak diperbolehkan. Pada peminjaman uang biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh kreditur ke dalam kekuasaan debitur dengan tidak di syaratkan cara debitur akan menggunakan uang pinjaman itu. Pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah di serahkan kepada oleh bank ke dalam kekuasaan mutlak nasabah debitur. Kredit selalu diberikan dalam bentuk rekening Koran yang penarikan dan penggunaannya selalu berada dalam pengawasan bank.



Definisi yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sahdeni terlalu luas karena tidak hanya mengemukakan tentang hak dan kewajiban kreditur dan debitur, namun juga mengemukakan tentang ciri-ciri perjanjian kredit. Karena adanya kelemahan dari definisi diatas, maka perlu dilengkapi dan disempurnakan. Menurut H. Salim, S.H., M.S, mengartikan perjanjian kredit adalah perjanjian yang di buat antara kreditur dengan debitur, dimana kreditur berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah di sepakati antara keduanya.<sup>34</sup>

#### **b. Syarat-Syarat Perjanjian Kredit**

Syarat-syarat perjanjian kredit sama halnya dengan syarat sah nya perjanjian yang di atur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu memenuhi empat unsur sebagai berikut:

- 1) Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Mengenai hal atau obyek tertentu;
- 4) Suatu sebab (causa) yang halal.

---

<sup>34</sup> Salim, *Op. Cit*, hal. 80.

Syarat sepakat dan cakap adalah mengenai subyeknya dan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah syarat objektif. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian itu batal demi hukum, sedangkan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat meminta perjanjian itu di batalkan.

### **c. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit**

Secara yuridis formal ada dua jenis perjanjian kredit yang digunakan bank dalam melepas kreditnya, yaitu: <sup>35</sup>

#### **1) Perjanjian Kredit di bawah tangan**

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian kredit pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya di buat antar mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaries. Bahkan, lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit tersebut tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tandatangannya. Padahal, sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata. Mengenai akta

---

<sup>35</sup> H.R Daeng Naja, *Hukum Kredit Bank dan Bank Garansi (The Banker Hand Book)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 183.

perjanjian kredit di bawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diketahui oleh aparat perkreditan, yaitu:

a) Kelemahan

Ada beberapa kelemahan dari akta perjanjian kredit di bawah tangan ini, yaitu antara lain:

- (1) Bahwa apabila suatu saat nanti terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan di ambil tindakan hukum melalui proses pengadilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali atau memungkiri tandatangan nya, akan berakibat mentahya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut. Dalam pasal 1877 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa jika seorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tandatangan tersebut di periksa di muka pengadilan.
- (2) Bahwa oleh karena perjanjian ini dibuat hanya oleh para pihak, dimana formulirnya telah di sediakan oleh bank (form standar/baku), maka bukan tidak mungkin terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit. Bahkan, bukan tidak mungkin atas dasar pelayanan, penandatanganan

perjanjian dilakukan walaupun formulir perjanjian masih dalam bentuk blangko/kosong.

b) Arsip/file surat asli

Mengenai hal ini, pada dasarnya juga merupakan suatu kelemahan dari perjanjian yang dibuat di bawah tangan, dalam arti bahwa apabila akta perjanjian kredit yang di buat di bawah tangan (aslinya) tersebut hilang karena sebab apapun, bank tidak memiliki arsip/file asli mengenai adanya perjanjian kredit tersebut sebagai alat bukti. Hal ini akan membuat posisi bank akan menjadi lemah jika terjadi perselisihan.

c) Isian blangko perjanjian

Dalam hal perjanjian kredit dilakukan di bawah tangan, kemungkinan terjadinya seorang debitur mengingkari atau memungkiri isi perjanjian kredit adalah sangat besar. Hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit, form atau blangko nya telah di siapkan bank sehingga debitur dapat saja mengelak bahwa yang menandatangani blangko kosong yang berarti ia tidak tahu-menahu tentang isi perjanjian tersebut.

## 2) Perjanjian kredit notariil (otentik)

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Mengenai definisi akta otentik dapat dilihat pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Dari ketentuan/definisi akta otentik yang diberikan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat ditemukan beberapa hal:

- a) Yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain.
- b) Akta otentik dibedakan dalam, yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “dihadapan” pejabat umum. Dan jika dalam hal “membuat proses verbal akta” adalah menulis apa yang dilihat dan yang di alami sendiri oleh seorang notaris tentang perbuatan (handeling) dan kejadian (daadzaken); membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi akta

tersebut di luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap, maka dalam hal “membuat partij akta”, notaris membaca isi akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi, terakhir oleh notaris itu sendiri.

- c) Isi dari akta otentik adalah semua “perbuatan” yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta otentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan.
- d) Akta otentik memberikan kepastian mengenai/tentang penanggalan.

Mengenai akta perjanjian kredit notariil ini, ada beberapa hal yang perlu diketahui oleh aparat perkreditan bank, yaitu:

- a) Kekuatan pembuktian

Pada suatu akta otentik terdapat tiga macam kekuatan pembuktian:

- (1) Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formal)
- (2) Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta, kedua belah pihak tersebut sudah

menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar)

b) Ketergantungan terhadap notaris

Ada suatu hal yang harus benar-benar diingat oleh aparat perkreditan bank, yaitu bahwa notaris sebagai pejabat umum, tetapi juga sebagai seorang manusia biasa. Dengan demikian, didalam mengadakan perjanjian kredit di hadapan notaris, aparat perkreditan bank tetap dituntut peran aktifnya guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan.

**d. Perjanjian Kredit Bank**

Perjanjian kredit tidak secara khusus diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi termasuk perjanjian bernama di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Beberapa sarjana hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit di kuasai oleh ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII, karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam meminjam uang menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tentang pinjam meminjam uang telah ditentukan dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata. Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan sebagai berikut:

Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah ketentuan barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah uang yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.<sup>36</sup>

Prof. Wiryono Projodikoro menafsirkan bahwa ketentuan pada Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu adalah sebagai persetujuan yang bersifat “riil”. Hal ini dapat di maklumi, oleh karena Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menyebutkan bahwa pihak pertama “mengikatkan diri untuk memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis”, melainkan bahwa pihak pertama “memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian”.<sup>37</sup>

Dr. Mariam Daruz Badruzaman, S.H., berpendapat: perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil

---

<sup>36</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 125.

<sup>37</sup> Wirjono Projodikoro, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hal. 137.



pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual obligator dan penyerahan uangnya sendiri bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua belah pihak.<sup>38</sup>

#### **e. Perjanjian Kredit Bank Sebagai Perjanjian Baku**

Perjanjian baku atau standar kontrak merupakan kontrak yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, terutama ekonomi kuat, sementara pihak lainnya tinggal menerima substansi kontrak tersebut.<sup>39</sup>

Istilah perjanjian baku berasal dari terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *standard contract*. Standar kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah.<sup>40</sup>

Hakikat dari perjanjian baku merupakan perjanjian yang telah di standarisasi isinya oleh pihak ekonomi kuat, sedangkan

---

<sup>38</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989, hal. 19.

<sup>39</sup> Salim, *Op.Cit*, hal. 3.

<sup>40</sup> *Ibid*, hal. 145.

pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolak isinya. Apabila debitur menerima isinya perjanjian tersebut, ia menandatangani perjanjian tersebut, tetapi apabila ia menolak, perjanjian itu dianggap tidak ada karena debitur tidak menandatangani perjanjian tersebut.<sup>41</sup>

Dalam praktiknya, sering kali debitur membutuhkan uang hanya menandatangani perjanjian kredit tanpa dibacakan isinya. Akan tetapi, isi perjanjian baru dipersoalkan oleh debitur pada saat debitur tidak mampu melaksanakan prestasinya karena kreditur tidak hanya membebani debitur membayar hutang pokok disertai bunga, tetapi juga membebani debitur dengan membayar denda keterlambatan atas bunga sebesar 50% dari besarnya bunga yang di bayar setiap bulannya.<sup>42</sup>

Perjanjian kredit merupakan perjanjian baku, dimana isi atau klausula-klausula perjanjian kredit tersebut telah dibakukandan di tuangkan dalam bentuk formulir (blanko), tetapi tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu.

Sutan Remy Sahdeni menyatakan bahwa berbeda dengan perjanjian-perjanjian baku lazimnya, dalam perjanjian kredit bank harus di ingat bahwa bank tidak hanya mewakili dirinya

---

<sup>41</sup> Ibid, hal. 147.

<sup>42</sup> Ibid.

sebagai perusahaan bank saja tetapi juga mengemban kepentingan masyarakat, yaitu masyarakat penyimpan dana atau selaku bagian sistem moneter. Oleh karena itu, dalam menentukan apakah suatu klausul memberatkan, baik dalam bentuk klausula eksistensi atau dalam bentuk yang lain, pertimbangannya sangat berbeda bila dibandingkan dengan menentukan klausula-klausula dalam perjanjian-perjanjian baku, pada umumnya yang para pihaknya adalah perorangan atau perusahaan biasa. Atas dasar pertimbangan ini maka tidak dapat di anggap bertentangan dengan ketertiban umum dan keadilan apabila dalam perjanjian kredit di muat klausula yang di maksudkan justru untuk mempertahankan atau untuk melindungi eksistensi bank atau bertujuan untuk melaksanakan kebijakan pemerintah di bidang moneter.

Perjanjian baku merupakan ketentuan kontrak yang disiapkan terlebih dahulu untuk di pergunakan secara umum dan penggunaan berulang-ulang oleh satu pihak dan dalam perjanjian baku ini tanpa mengadakan negoisasi dengan pihak lainnya.<sup>43</sup>

Yang bersifat menentukan dalam perjanjian baku bukan lah penyajiannya. Perjanjian baku dapat disajikan dalam suatu dokumen terpisah atau dalam dokumen perjanjian itu sendiri, dan disiapkan berupa blanko atau di cetak dengan menggunakan

---

<sup>43</sup> Johannes Ibrahim, *Op. Cit*, hal. 56.

mesin computer untuk dipergunakan di antara para pihak itu. Hal bersifat menentukan adalah bahwa format tersebut telah disiapkan dan penggunaannya berulang-ulang.<sup>44</sup>

Perjanjian baku digunakan dalam volume yang besar dan mencakup substansi yang umum atau khusus. Perjanjian baku digunakan untuk transaksi yang ditentukan oleh salah satu pihak dan persyaratan-persyaratan yang tertuang dalam perjanjian baku ini harus diterima oleh pihak lain secara keseluruhan tanpa adanya negosiasi di antara para pihak.<sup>45</sup>

Dalam perjanjian baku tanpa bergantung pada adanya keadilan suatu pihak untuk menggunakan perjanjian baku, perjanjian baku yang diusulkan oleh satu pihak akan mengikat pihak lain dengan adanya penerimaan. Perjanjian baku mengikat ketika perjanjian itu di tanda tangani.<sup>46</sup>

## **C. Tinjauan Umum tentang Bank**

### **1. Pengertian Bank**

Bank merupakan salah satu badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan. Dalam pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro,

---

<sup>44</sup> Ibid, hal. 57.

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> Ibid.

tabungan dan deposito. Disamping itu bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkan, sebagai tempat untuk menukar uang dan memindahkan uang sebagai segala macam bentuk pembayaran.<sup>47</sup>

Bank berasal dari kata Itali *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh banker untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank.

Pengertian bank dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) adalah :

Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, bank di artikan sebagai berikut : Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi kredit dan jasa lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

---

<sup>47</sup> Kasmir, *Op.Cit*, hal. 23.

## 2. Asas, Fungsi dan Tujuan Perbankan

Ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan menggariskan bahwa :

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Demokrasi ekonomi yang di maksud adalah demokrasi ekonomi yang berasaskan Undang-Undang Dasar 1945. mengenai prinsip kehati-hatian sebagaimana di sebutkan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan tidak ada penjelasan resmi, tetapi dapat di kemukakan bahwa bank dan orang-orang yang terlibat di dalamnya, terutama dalam membuat kebijaksanaan dan menjalankan kegiatan usahanya wajib melaksanakan tugas dan wewenangnya masing-masing secara cermat, teliti dan professional sehingga memperoleh kepercayaan masyarakat. Selain itu bank dalam menjalankan usahanya harus selalu mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku secara konsisten dengan di dasari oleh itikad baik.<sup>48</sup>

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat. Hal tersebut di atur dalam Pasal 3 Undang-Undang perbankan. Dari ketentuan ini terlihat

---

<sup>48</sup> Afand, *Asas dan Tujuan Perbankan*, <http://www.afand.cybermq.com>, 05 April 2010.

fungsi bank sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana.

Perbankan di Indonesia selain yang lazim seperti apa yang di uraikan di atas, juga memiliki fungsi yang diarahkan sebagai agen pembangunan (*agent of development*) yaitu sebagai lembaga yang bertujuan guna mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.<sup>49</sup>

Fungsi tersebut sebagai penjabaran dari Pasal 4 Undang-Undang Perbankan, yaitu:

Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Pemerintah dapat memberikan tugas ke dunia perbankan untuk melaksanakan program yang ditujukan guna mengembangkan sector-sector perekonomian tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar pada koperasi dan pengusaha golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Muhamad Djumaha, *Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 110.

<sup>50</sup> Ibid.

### 3. Jenis-Jenis Bank

Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ataupun Undang-Undang perubahannya, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jenis bank di kenal dua jenis, yaitu:<sup>51</sup>

- a. Bank Umum, dan
- b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Pengertian dari kedua jenis bank tersebut tercantum pada Pasal 1 angka 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu:<sup>52</sup>

- Ad. a. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran;
- Ad. b. Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatan tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

---

<sup>51</sup> Ibid, hal. 111.

<sup>52</sup> Ibid.



Dilihat dari segi kepemilikannya

Ditinjau dari segi kepemilikan maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akta pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan.<sup>53</sup>

Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan tersebut adalah:<sup>54</sup>

a. Bank milik pemerintah

Akta pendirian maupun modal bank tersebut dimiliki oleh pemerintah, sehingga seluruh keuntungan bank dimiliki oleh pemerintah pula. Contoh bank milik pemerintah antara lain:

- 1) Bank Negara Indonesia 46 (BNI)
- 2) Bank Rakyat Indonesia (BRI)
- 3) Bank Tabungan Negara (BTN)

b. Bank milik swasta nasional

Bank jenis ini seluruh atau sebagian besarnya dimiliki oleh swasta nasional serta akta pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula sebagian keuntungannya untuk keuntungan swasta pula.

Contoh bank milik swasta nasional :

- 1) Bank Muamalat;
- 2) Bank Central Asia;

---

<sup>53</sup> Kasmir, *Op. Cit*, hal. 34.

<sup>54</sup> *Ibid.*

3) Bank Bumi Putra;

4) Bank Danamon;

c. Bank milik koperasi

Kepemilikan saham-saham bank ini di miliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi, sebagai contoh: Bank Umum Koperasi Indonesia.

d. Bank milik asing

Jenis bank ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Kepemilikannya pun di miliki oleh pihak luar negeri. Contoh bank asing antara lain:

1) ABN AMRO bank;

2) Deutsche Bank;

3) American Express Bank;

4) Bank of America.

e. Bank milik campuran

Kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas di pegang oleh warga Negara Indonesia. Contoh bank campuran antara lain:

1) Sumitomo Niaga Bank;

2) Bank Merincorp;

- 3) Bank Sakura Swadarma;
- 4) Bank Finconesia.

## **D. Tinjauan Umum tentang Alih Debitur**

### **1. Pengertian Alih Debitur**

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan peristiwa-peristiwa yang dapat menyebabkan hapusnya perikatan dan salah satunya adalah karena terjadinya pembaharuan hutang. Pembaharuan hutang yang dimaksud dalam hal ini adalah novasi. Novasi adalah suatu perjanjian yang menyebabkan hapusnya perikatan dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya yang di tempatkan sebagai pengganti perikatan sebelumnya.<sup>55</sup>

Menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat tiga jenis novasi, yaitu:<sup>56</sup>

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

---

<sup>55</sup> Kasus perbankan.wordpress.com/tag/akta-novasi/, tanggal 24 April 2010.

<sup>56</sup> R. Setiawan, Op.Cit, hal. 116.

- c. Novasi subjektif aktif, artinya subjek aktif (kreditur) di perbaharui dengan membuat perikatan yang baru menghapus perikatan lama sehingga kreditur yang lama melepaskan haknya.

Menurut ketentuan Pasal 1417 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alih debitur merupakan novasi subjektif pasif, dimana debitur menawarkan kepada krediturnya seorang debitur baru, yang bersedia untuk mengikatkan dirinya demi keuntungan kreditur atau dengan perikatan lain, bersedia untuk membayar hutang-hutang debitur.<sup>57</sup>

Pada novasi subjektif pasif dapat terjadi dua cara penggantian debitur, yaitu:<sup>58</sup>

- a. *Expromissie*, dimana debitur semula diganti oleh debitur baru, tanpa bantuan debitur semula.
- b. *Delegatie*, dimana terjadi persetujuan antara debitur, kreditur semula dan debitur baru. Tanpa persetujuan dari kreditur, debitur tidak dapat di ganti dengan debitur lainnya.

Alih debitur atau novasi baru terjadi apabila kreditur setelah menerima/menyetujui debitur baru, dengan tegas menyatakan bahwa ia membebaskan debitur lama dari keterikatannya berdasarkan perikatan yang lama dari kewajibannya terhadap kreditur. Pernyataannya membebaskan debitur dari keterikatannya pada

---

<sup>57</sup> J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensasi dan Percampuran Hutang*, Alumni, Bandung, 1999, Hal. 118.

<sup>58</sup> R. Setiawan, *Op. Cit*, Hal. 68.

perikatan lama terhadap kreditur, dapat di artikan sebagai kehendak yang nyata-nyata dari kreditur untuk menghapuskan perikatan lama dan menggantikannya dengan perikatan baru, dimana para pihaknya sekarang adalah kreditur (lama) dengan debitur baru.<sup>59</sup>

## **2. Syarat-Syarat Alih Debitur**

Alih debitur harus dilakukan oleh pihak-pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, artinya cakap untuk membuat perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1414 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan dalam Pasal 1415 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, keinginan untuk melakukan alih debitur harus di nyatakan secara tegas oleh para pihak.

Dalam Pasal 1414 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan novasi hanya dapat terjadi antara orang-orang yang cakap untuk membuat perikatan. Penerapan secara hurufiah daripada ketentuan tersebut mengakibatkan bahwa novasi yang dilakukan oleh orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perikatan adalah batal. Akan tetapi sebenarnya pasal tersebut hanya menunjuk kepada syarat umum tentang kecakapan untuk membuat perikatan.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Ibid.

<sup>60</sup> R. Setiawan, *Op. Cit*, hal. 118.

Jadi jika orang yang melakukan novasi tidak cakap untuk membuat perikatan maka novasi tersebut dapat dibatalkan. Selanjutnya pasal 1415 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa kehendak untuk mengadakan novasi harus tegas ternyata dari perbuatan hukumnya.<sup>61</sup>

### **3. Akta-Akta Dalam Proses Alih Debitur**

Akta atau dokumen yang perlu di buat berkaitan dengan proses alih debitur pada bank adalah sebagai berikut:

- a. Akta pembaharuan Hutang dengan Penggantian Debitur
- b. Akta Jual Beli
- c. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

---

<sup>61</sup> Ibid.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **3. Hasil Penelitian**

##### **a. Proses Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang**

Pada umumnya pembaharuan hutang yang terjadi dalam dunia perbankan adalah dengan mengganti/memperbaharui perjanjian kredit bank yang ada. Dalam hal ini yang diganti adalah perjanjian kredit bank yang lama dengan perjanjian kredit bank yang terbaru. Dengan terjadinya pergantian atau pembaruan perjanjian kredit, otomatis perjanjian kredit bank yang lama berakhir atau tidak berlaku lagi.

Alih debitur yang dilaksanakan di Bank Tabungan Negara cabang Palembang merupakan suatu proses meneruskan hutang debitur lama, oleh karena itu dalam proses alih debitur ini pihak Bank Tabungan Negara cabang Palembang tidak membuat perjanjian kredit yang baru bagi debitur baru. Dalam pelaksanaan alih debitur ini, debitur baru meneruskan hutang dan kewajiban-kewajiban dan tanggung jawab yang sebelumnya di miliki oleh debitur lama.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Wawancara dengan Staff Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, tanggal 22 Maret 2010.

Walaupun antara alih debitur baru dengan Bank Tabungan Negara cabang Palembang, tidak dibuat perjanjian baru, proses alih debitur tetap dapat dibenarkan secara hukum, karena dalam proses alih debitur di Bank Tabungan Negara cabang Palembang, antara debitur lama dengan debitur baru dan pihak bank, menandatangani Akta pembaharuan Hutang Dengan Penggantian Debitur di hadapan Notaris. Akta tersebut merupakan dasar dari pelaksanaan alih debitur. Untuk terjadinya peralihan hutang dan semua kewajiban dari debitur lama ke debitur baru.<sup>63</sup>

Dalam proses alih debitur ini, debitur lama bertindak sebagai pihak yang mengalihkan hutang sedangkan debitur baru bertindak sebagai pihak yang menerima pengalihan hutang. Ini dikarenakan hutang yang dimiliki oleh debitur lama pada Bank Tabungan Negara cabang Palembang, belum lunas dan karena debitur lama tidak sanggup untuk membayar hutangnya.<sup>64</sup>

Akta-akta yang dibuat dalam proses alih debitur pada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang adalah sebagai berikut:<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> Wawancara dengan notaries dari Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, tanggal 18 April 2010.

<sup>64</sup> Wawancara dengan debitur lama, tanggal 27 April 2010.

<sup>65</sup> Wawancara dengan Staff Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, tanggal 22 Maret 2010.



1. Akta Pembaharuan Hutang Dengan Penggantian Debitur

Yaitu akta yang ditandatangani debitur lama (dengan persetujuan isteri atau suami), debitur baru (dengan persetujuan isteri atau suami) dan pihak Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, yang isinya pengalihan hutang dan segala hak istimewa dan segala hak serta kewajiban dari debitur lama kepada debitur baru.

2. Akta Jual Beli

Yaitu akta yang ditandatangani oleh debitur lama (dengan persetujuan isteri atau suami) dan debitur baru, yang isinya pengalihan barang jaminan milik debitur lama kepada debitur baru.

3. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Yaitu akta yang ditandatangani oleh debitur baru dan pihak Bank Tabungan Negara Cabang Palembang atas benda jaminan yang sudah dialihkan dari debitur lama kepada debitur baru.

**a. Jenis-Jenis Dokumen Dalam Proses Alih Debitur**

Dokumen alih debitur adalah seluruh dokumen yang diperlukan dalam rangka proses alih debitur, merupakan bukti perjanjian/ikatan hukum antara Bank Tabungan Negara cabang Palembang dengan calon debitur baru. Bukti pemilikan barang agunan dan dokumen-dokumen alih debitur lainnya, merupakan hasil perbuatan hukum yang mempunyai akibat hukum

(termasuk dalam hal memastikan keabsahan dokumen yang diterima bank dan dipenuhinya persyaratan hukum atas setiap dokumen tersebut). Dokumen-dokumen tersebut antara lain: <sup>66</sup>

1) Dokumen Pendahuluan

Ada beberapa dokumen yang dibuat sebelum dilaksanakannya proses alih debitur. Dokumen-dokumen tersebut dapat disebut dengan “dokumen pendahuluan” dan biasanya berisikan data-data *financial* atau garis besar data tentang *terms* dan *condition* dari dokumen-dokumen alih debitur yang akan ditandatangani kelak. Dokumen pendahuluan ini bersifat administratif.

2) Dokumen Jaminan

Ada juga beberapa dokumen yang menyertai proses alih debitur yang disebut sebagai dokumen jaminan. Seluruh dokumen ini secara yuridis dianggap sebagai dokumen yang *accessoir*. Maksudnya perjanjian jaminan tersebut merupakan “ikutan” dari perjanjian pokok, sehingga apabila perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit tersebut karena alasan apapun batal atau tidak berlaku secara hukum, maka perjanjian jaminan pun tidak mempunyai kekuatan hukum

---

<sup>66</sup> Ibid.

lagi. Beberapa dokumen jaminan yang diperlukan dalam praktek perbankan sehari-hari antara lain:

- a) Akta Jual Beli
- b) Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
- c) Akta Pembaharuan Hutang Dengan Penggantian Debitur

### 3) Dokumen Legalitas

Merupakan dokumen-dokumen “pengaman” yang biasanya non notariil, dibuat dengan tujuan agar terjaminnya keabsahan dari perjanjian kredit dan pelaksanaannya nanti. Jadi, sejauh mungkin dipastikan bahwa tidak ada hukum atau ketentuan dalam anggaran dasar (debitur dan kreditur) yang dilanggar.

Termasuk ke dalam dokumen legalitas ini antara lain tetapi tidak terbatas pada:

- a) Pendapat dari konsultan hukum (untuk kreditur dan debitur)
- b) Persetujuan suami/isteri terhadap tindakan-tindakan yang melibatkan harta suami/isteri
- c) Surat-surat kuasa untuk mengesahkan otoritas seseorang/badan hukum, kecuali kuasa yang dimaksudkan sebagai jaminan hutang, seperti kuasa

menjual. Untuk jenis kuasa yang terakhir ini digolongkan ke dalam bagian dari dokumentasi jaminan.

#### 4) Dokumen Instrumentalia

Beberapa dokumen yang dibuat sehubungan dengan proses alih debitur hanya bersifat instrumentalia saja, layaknya disebut dokumen instrumentalia. Umumnya instrumentalia dalam hubungan dengan pencairan pinjaman oleh kreditur atau penagihan/pembayaran kembali pinjaman oleh debitur. Termasuk dalam dokumen instrumentalia ini antara lain:

- a) Pengakuan hutang murni
- b) Pemberitahuan penarikan
- c) Promes
- d) Surat akseptasi

Demikian dokumen-dokumen yang sering kita temukan dalam proses alih debitur. Namun demikian, tidak semua dokumen seperti tersebut di atas dipakai sekaligus dalam suatu proses alih debitur. Semua dokumen yang diperlukan sangat bergantung kepada kebutuhan masing-masing pihak dalam praktek.

## **b. Pengecekan Keabsahan Dokumen Dalam Proses Alih Debitur**

Setiap dokumen yang diterbitkan oleh Bank Tabungan Negara cabang Palembang atau yang diterima dari pemohon alih debitur harus dicek oleh bank/pejabat yang telah ditunjuk dan berhak/berwenang untuk memastikan keabsahan dan dipenuhinya persyaratan hukum, hal ini untuk menghindari bank dalam posisi yang lemah (baik dari segi yuridisnya maupun gugatan pihak ketiga). Dokumen yang perlu dicek keabsahannya adalah:<sup>67</sup>

### 1) Keabsahan Perjanjian Kredit

Loan Administration Division harus meneliti kembali semua Perjanjian Kredit telah ditandatangani oleh pihak yang berwenang.

### 2) Keabsahan Bukti Pemilikan Agunan

Loan Administration Division harus meneliti kembali keabsahan bukti pemilikan agunan nasabah debitur pada instansi yang mengeluarkannya. Misalnya :

- a) Sertifikat tanah pada kantor pertanahan;
- b) Ijin mendirikan bangunan (IMB) pada Dinas Tata Kota/Pemda setempat.

---

<sup>67</sup> Ibid.

3) Keabsahan Surat Penegasan Persetujuan Alih Debitur (SP2AD)

Loan Administration Division harus meneliti kembali bahwa surat penegasan persetujuan alih debitur (SP2AD) telah ditandatangani oleh debitur lama, debitur baru dan pihak Bank Tabungan Negara cabang Palembang.

4) Polis Asuransi

Terhadap seluruh agunan yang telah diasuransikan, Loan Administration Division harus meneliti:

- a) Polis asuransi agunan mencantumkan syarat Banker's Clause;
- b) Term and condition sesuai dengan obyek pertanggungan;
- c) Memastikan bahwa premi asuransi telah di lunasi oleh nasabah;
- d) Nilai pertanggungan sesuai dengan nilai proyek yang insurable.

**c. Penyimpanan dan Penggunaan Dokumen Alih Debitur**

Untuk pertama kali, dokumen-dokumen kredit diterima dan diteliti oleh Business Unit/RM yang kemudian diserahkan kepada Credit Operation Division (COD) untuk di cek kembali

keabsahannya untuk selanjutnya disimpan ditempat yang sesuai.

Dalam penyerahan dokumen oleh Business Unit/RM kepada COD harus menggunakan Formulir Berita Acara Serah Terima penyerahan asli dokumen. Apabila Business Unit memerlukan atau meminjam dokumen-dokumen selain aslinya oleh Credit Operation Division (COD) dan harus dikembalikan pada sore harinya. Jadi dokumen yang dipinjam tidak boleh lebih dari satu (1) hari, kecuali untuk keperluan audit oleh pemeriksa intern maupun ekstern.

#### **d. Administrasi Dalam Proses Alih Debitur**

Administrasi dalam proses alih debitur adalah pencatatan keseluruhan data yang berkaitan dengan proses pelaksanaan alih debitur. Proses pelaksanaan alih debitur adalah keseluruhan tindakan yang harus dilakukan dalam mengelola alih debitur, meliputi sejak dari debitur lama dan debitur baru mengajukan permohonan alih debitur sampai permohonannya ditolak atau bilamana permohonannya disetujui sampai dengan

hubungan kredit berakhir. Tujuan administrasi alih debitur adalah untuk: <sup>68</sup>

- 1) Mengumpulkan data;
- 2) Membuat laporan;
- 3) Keperluan pengawasan.

Untuk mencapai tujuan administrasi perkreditan dimaksud digunakan beberapa sarana buku pembantu, map-map/folder serta pelaksanaan komputerasi administrasi perkreditan. Penggunaan sarana tersebut agar dilakukan sebaik-baiknya, sehingga dari administrasi tersebut setiap saat dapat diperoleh informasi dan penilaian mengenai kegiatan nasabah. Adapun data yang di administrasikan meliputi:

- 1) Permohonan alih debitur;
- 2) Business Call Report (Penilaian analisis kredit);
- 3) Approval Credit (Pemutus (persetujuan/penolakan) permohonan kredit);
- 4) Pelaksanaan kredit;
- 5) Dokumen agunan kredit;
- 6) Pengawas kredit;
- 7) Penyelesaian kredit;

---

<sup>68</sup> Ibid.



- 8) Asuransi kredit (penutupan, perpanjangan, nilai pertanggungan, jenis pertanggungan, jangka waktu, penyimpanan polis);
- 9) Data lain yang di susun untuk keperluan laporan dan statistic.

Sumber data administrasi perkreditan berasal dari:

- 1) Debitur lama dan debitur baru;
- 2) Intern bank;
- 3) Pihak ketiga.

**e. Tata cara pengadministrasian data alih debitur**

Seluruh data perkreditan nasabah debitur, mulai dari perubahan kredit, dokumen kredit, persetujuan kredit, pengawasan kredit sampai dengan pelunasan kredit di administrasikan dalam folder-folder kredit;

- 1) Di samping folder-folder kredit tersebut, terdapat buku pembantu yang di perlukan sebagai sumber pembuatan laporan serta alat pengawasan. Sebagai penanggung jawab dalam administrasi alih debitur adalah Bagian Alih Debitur (*Loan Service*).

#### **f. Administrasi Folder Alih Debitur**

Folder administrasi adalah salah satu sarana administrasi alih debitur untuk menyimpan data perkreditan setiap alih debitur. Jenis folder alih debitur adalah sebagai berikut:<sup>69</sup>

##### **1) Folder Kredit File**

Berisi seluruh informasi yang berkaitan dengan proses alih debitur sejak awal pengumpulan data, analisis kredit sampai dengan persetujuannya, serta semua data selama pengelolaan kredit, termasuk penetapan klasifikasi sampai dengan pelunasannya, maupun semua perkembangan hubungan antara bank dengan debitur baru, yang berisi antara lain:

- a) Basic information report;
- b) Business call report dan persetujuannya;
- c) Credit reporting;
- d) Correspondens with HO Departements/Branches/Internal Memos/Customers;
- e) Financial report;
- f) Facility management (draw down/roll over/repayment instructions, vouchers);
- g) Copy legal document and check list;

---

<sup>69</sup> Ibid.

- h) Copy legal company (salinan akta pendirian perusahaan dan perubahannya);
- i) Hasil pemeriksaan credit review;
- j) Miscellaneous (klipping, dokumen informasi bank).

## 2) Folder Document Legal

Berisi seluruh dokumen asli yang berkaitan dengan perjanjian atau perikatan secara hukum antara pihak bank dengan debitur baru dan atau pihak ketiga, yang terdiri dari:

- a) Dokumen persetujuan kredit;
- b) Surat pemberitahuan persetujuan kredit;
- c) Dokumen perjanjian kredit beserta dengan pengikatannya);
- d) Asli bukti kepemilikan jaminan (untuk di cabang/unit pengelolaan) sedangkan copy nya di kirimkan ke credit operational division;
- e) Polis asuransi;
- f) Lampiran dokumen migrasi (berita acara pemindahan dokumen);
- g) Miscellaneous.

## 3) Folder Untuk Nasabah

Berisi seluruh informasi mengenai perkembangan usaha debitur baru dan kondisi keuangannya dan atau semua

informasi yang berkaitan dengan kegiatan usaha debitur baru serta informasi umum lainnya (klipping) yang berguna untuk referensi, yang antara lain terdiri dari:

a) Laporan keuangan nasabah, antara lain terdiri dari:

- (1) Neraca rugi/laba;
- (2) Cash flow.

b) Laporan realisasi usaha nasabah, antara lain terdiri dari:

- (1) Laporan stock (inventory);
- (2) Laporan hutang/piutang;
- (3) Laporan pembelian;
- (4) Laporan produksi;
- (5) Laporan penjualan.

c) Klipping surat kabar/majalah yang menyangkut sektor ekonomi yang dibiayai atau yang berkaitan dengan bidang usaha nasabah.

Isi Folder Alih Debitur, antara lain:

a) Business call report dan persetujuan, yang merupakan analisis dan persetujuan alih debitur kredit dalam suatu paket persetujuan alih debitur yang terdiri dari:

- (1) Ringkasan fasilitas kredit;
- (2) Memo kredit nasabah;
- (3) Laporan informasi nasabah;

- (4) Laporan kontak dan kunjungan nasabah;
  - (5) Analisis keuangan atau spread sheet;
  - (6) Arus/anggaran kas atau cash flow/budget;
  - (7) Rencana pemasaran kepada nasabah;
  - (8) Customer profitability analysis
- b) Laporan klarifikasi nasabah (LKN)
- c) Surat-surat, terdiri dari:
- (1) Asli surat permohonan nasabah;
  - (2) Asli surat pemberitahuan persetujuan/penolakan kredit;
  - (3) Surat referensi;
  - (4) Surat perubahan manajemen/perubahan pengurus;
  - (5) Surat lainnya yang berkaitan dengan hubungan antara bank dengan debitur baru dan pihak ketiga.
- d) Memo/catatan intern;
- e) Informasi lainnya:
- (1) Nota pembebanan biaya provisi, asuransi, notaries, administrasi kredit dan lain-lain;
  - (2) Copy PBB dan bukti pelunasan PBB;
  - (3) Data singkat mengenai nasabah;
  - (4) Informasi dari pihak lain.
- f) Akta perjanjian kredit, perjanjian bank garansi, usance L/C dan surat aksep

g) Akta atau surat-surat, antara lain:

- (1) Surat permohonan nasabah;
- (2) Surat pemberitahuan persetujuan/penolakan kredit;
- (3) Surat kuasa;
- (4) Promes;
- (5) Copy bank garansi, L/C.

h) Dokumen lainnya, antara lain:

- (1) Keputusan izin disposisi;
- (2) Formulir peminjaman/pengembalian dokumen/map;
- (3) Dokumen lain yang dapat mengikat secara hukum antara bank dengan debitur baru dan pihak ketiga;

i) Asli bukti kepemilikan, seperti:

Sertifikat tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha dan lain sebagainya;

j) Akta pengikatan jaminan, seperti:

- (1) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT);
- (2) Akta hipotik/akta hak tanggungan;
- (3) Sertifikat hipotik/sertifikat hak tanggungan;
- (4) Akta kuasa jual;
- (5) Kuasa menjaminkan.

k) Polis asuransi atas barang yang dijaminakan kepada bank, seperti:

(1) Polis asuransi dan;

(2) Cover note.

## **g. Tahapan-tahapan Pelaksanaan Alih Debitur**

### **1) Persiapan Proses Alih Debitur**

Asas-asas perkreditan, baik konsep 6C, 7P seperti yang telah di bahas dalam tinjauan pustaka, dalam penerapannya harus di tuangkan dalam uraian-uraian kualitatif<sup>70</sup> dan perhitungan-perhitungan kuantitatif<sup>71</sup> yang pelaksanaan dan pengerjaannya memerlukan semacam keahlian dan keterampilan tertentu yang biasa disebut analisis atau penilaian atau pembahasan kredit.

Persiapan alih debitur adalah kegiatan tahap permulaan dengan maksud untuk saling mengetahui informasi dasar antara calon debitur baru dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palembang, biasanya dilakukan wawancara atau cara-cara lain. Informasi umum yang di kemukakan oleh pihak bank antara lain tentang

---

<sup>70</sup> Kualitatif yaitu data yang berupa informasi dan uraian yang dikaitkan dengan data-data lain untuk memperoleh kejelasan dan kebenaran yang akan menguatkan gambaran yang sudah ada.

<sup>71</sup> Kuantitatif yaitu dituangkan untuk menerangkan dan lebih menjelaskan data-data yang berupa angka-angka atau perbandingan dari beberapa gambaran sehingga akan diperoleh gambaran baru dan kemudian dijelaskan dalam bentuk uraian kalimat-kalimat.

prosedur/tata cara pengajuan alih debitur serta syarat-syarat untuk memperoleh fasilitas meneruskan kredit debitur lama. Dari calon debitur baru diharapkan adanya informasi-informasi secara garis besar tentang hal-hal yang diperlukan pihak bank tentang keadaan calon debitur baru.

## 2) Analisis atau Penilaian Kredit

Dalam tahap ini diadakan penilaian yang mendalam tentang keadaan ekonomi calon debitur baru. Pada dasarnya, penilaian ini adalah untuk meneliti apakah calon debitur baru tersebut memenuhi asas-asas 6C atau tidak. Oleh karena itu, hasil laporan dari hasil analisis kredit tersebut harus merupakan bahan informasi yang akurat dan dapat di percaya (reliable) bagi pemutus kredit. Dengan demikian, laporan tersebut harus memuat secara lengkap, baik data kualitatif tentang keadaan ekonomi atau usaha (bila wiraswasta) calon debitur baru.

## 3) Keputusan Kredit

Atas dasar laporan hasil analisis kredit, maka pihak bank BTN cabang Palembang, memulai pemutus kredit, baik melalui seorang pejabat yang ditunjuk atau pihak staff alih debitur memutuskan di terima/ditolaknya permohonan alih debitur tersebut. Apabila permohonan alih debitur layak



untuk dikabulkan, maka akan dituangkan dalam Surat Penegasan Persetujuan Alih Debitur (SP2AD). Sebelum analis kredit mengambil keputusan, ada 3 (tiga) hal yang menjadi pertimbangan, yaitu:

a) Wilingness To Repay (P1)

Yaitu penilaian analis kredit apakah debitur baru tersebut memenuhi syarat bank teknis untuk melakukan alih debitur dengan beberapa pertimbangan tersebut antara lain :

- (1) Apakah data yang disampaikan lengkap dan valid
- (2) Apakah saat di wawancara terbuka dan kooperatif
- (3) Apakah ada pengalaman kredit/tidak
- (4) Bagaimana risikonya

b) Ability To Repay (P2)

Yaitu penilaian analis kredit apakah debitur baru tersebut memenuhi syarat teknis untuk melakukan alih debitur.

c) Collateral (P3)

Yaitu penilaian kredit apakah debitur baru tersebut memenuhi syarat teknis untuk melakukan alih debitur dengan beberapa pertimbangan, antara lain:

- (1) Lokasi perumahannya
- (2) Legalitas jaminan

Setelah melalui berbagai macam pertimbangan tersebut diatas, maka analis kredit memutuskan apakah permohonan alih debitur tersebut dapat diterima/ditolak.

#### 4) Pelaksanaan dan Administrasi Kredit

##### a) Pengajuan Formulir Permohonan Alih Debitur

Pada saat debitur lama dan calon debitur baru mengajukan permohonan alih debitur, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah mengajukan permohonan alih debitur dengan melampirkan:

- (1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku (suami dan istri jika sudah menikah) debitur lama dan debitur baru;
- (2) Fotokopi Kartu Keluarga dan Surat Nikah;
- (3) Fotokopi surat ijin usaha (apabila mempunyai usaha);
- (4) Fotokopi NPWP;
- (5) Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir;
- (6) Pas foto terbaru;
- (7) Surat Keterangan Gaji (apabila karyawan suatu perusahaan/instansi pemerintah).

b. Wawancara

Setelah permohonan alih debitur disetujui, maka proses selanjutnya adalah wawancara antara pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palembang bagian alih debitur dengan debitur baru. Hal-hal yang diwawancarai antara lain mengenai:

- (1) Identitas pemohon;
- (2) Pekerjaan dan penghasilan pemohon;
- (3) Penghasilan menurut data lisan pemohon.

Setelah wawancara mengenai penghasilan, maka diberikan kesimpulan penghasilan menurut analisis kredit. Di samping wawancara, ada beberapa pertanyaan yang harus dijawab oleh debitur baru. Pertanyaan-pertanyaan tersebut antara lain adalah mengenai apakah debitur baru mengerti hak dan kewajiban sebagai debitur, mengerti system perhitungan anuitas tahunan, mengerti perhitungan besarnya angsuran per bulan, mengerti bahwa bunga kredit dapat berubah setiap saat serta mengerti cara pembayaran angsuran yang termudah.

#### 5) Supervisi Kredit dan pembinaan Debitur

Supervisi/pengawasan/pengendalian kredit dan pembinaan debitur pada dasarnya adalah upaya pengamanan kredit yang telah diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palembang, dengan jalan terus memantau/memonitor dan mengukuti jalannya perkembangan calon debitur baru atau usahanya bila calon debitur baru tersebut adalah seorang wiraswasta, serta memberikan saran/nasihat dan konsultasi agar keadaan ekonomi/usaha calon debitur baru berjalan dengan baik sesuai dengan rencana, sehingga pengembalian angsuran kredit yang dilakukan oleh calon debitur baru tersebut akan berjalan dengan baik pula.

Kredit yang dialihkan pada debitur baru harus di supervisi dan debitur lama harus dibina, karena agar kredit yang sudah dialihkan berjalan dengan baik dan supaya kredit tersebut berjalan baik, mungkin diperlukan saran, pendapat dan tindakan-tindakan korektif dalam pembinaan. Sebagaimana di maklumi bahwa supervisi kredit dan pembinaan debitur baru merupakan tahap yang paling kritis dan sulit apalagi kalau keadaan

ekonomi atau usaha debitur baru tersebut kurang menggembirakan.

**b. Akibat Hukum Terjadinya Proses Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan di Bank Tabungan Negara cabang Palembang**

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

**a. Akibat Hukum Dari Aspek Perjanjian Kredit/Hutang**

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

Kreditur harus secara tegas mempertahankan bahwa semua jaminan-jaminan baik benda bergerak atau tidak bergerak tetap melekat untuk menjamin hutang yang telah diambil alih oleh debitur baru. Untuk menjamin hutang debitur baru, terhadap barang

jaminan milik debitur lama harus dilakukan pengikatan untuk menjamin hutang debitur baru.

b. Akibat Hukum dari Aspek Pengalihan Benda Yang Menjadi Jaminan

Akibat hukum dari aspek benda yang menjadi jaminan dalam proses alih debitur adalah bahwa debitur baru yang mengambil alih hutang, menginginkan juga peralihan jaminan menjadi milik debitur baru. Jaminan yang diambil alih oleh debitur baru ini juga akan menjadi jaminan hutang debitur baru. Untuk memiliki barang jaminan tersebut debitur baru harus melakukan jual beli dengan debitur lama sebagai alas hak atau title untuk memindahkan barang yang menjadi jaminan.

Pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru, baik secara delegasi maupun novasi subjektif pasif, keduanya harus dilakukan dengan sepengetahuan dari pihak kreditur.

Secara yuridis alih debitur, perjanjian aksesoirnya tidak dapat dipertahankan lagi, karena perjanjian pokok nya telah hapus dengan adanya pembebasan hutang dari kreditur lama. Berdasarkan Pasal 1413 angka 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengalihan hutang yang dilakukan dari debitur lama kepada debitur baru dan kreditur telah secara tegas membebaskan debitur lama terhadap perikatannya.

Konsenkuensi yuridis dari adanya alih debitur tersebut adalah harus di buatkan suatu perjanjian kredit baru termasuk perjanjian ikutan/accessoirnya antara kreditur dengan debitur baru untuk menjamin pelunasan kredit tersebut dan terhadap debitur lama tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban/kewajiban nya oleh kreditur terkait adanya pembebasan hutang yang telah di alihkan kepada debitur baru.

#### **4. Pembahasan**

##### **a. Proses Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang**

Menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan hutang, yaitu:

- a. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mnegutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya;
- b. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;

- c. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Alih debitur merupakan cara untuk melakukan pembaharuan hutang (novasi), dimana alih debitur termasuk novasi subjektif pasif, yaitu suatu perjanjian yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru dan membebaskan debitur lama dari kewajibannya.

Alih debitur atau novasi subjektif pasif terjadi dengan jalan mengganti hutang lama dengan hutang yang baru, debitur lama dengan debitur baru, dan kreditur lama dengan kreditur baru. Dalam hal ini, bila hutang lama diganti dengan hutang baru terjadilah penggantian objek perjanjian yang disebut “novasi objektif” dan hutang lama lenyap. Dalam hal terjadi pengganti orang nya (subjeknya), maka jika diganti debitur nya, pembaharuan ini disebut “novasi subjektif pasif”.<sup>72</sup>

Alih debitur harus dilakukan oleh pihak-pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, artinya cakap untuk membuat perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1414 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa pembaharuan utang hanya dapat terlaksana antara orang-orang cakap untuk mengadakan

---

<sup>72</sup> Muhammad Abdulkadir, Hukum Dagang tentang Surat-Surat Berharga, PT. Citra Aditya Bakti, 1993, hal. 219.



perikatan-perikatan. Keinginan untuk melakukan alih debitur harus dinyatakan secara tegas oleh para pihak (Pasal 1415 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa tiada pembaharuan hutang yang dipersangkakan; kehendak seorang untuk mengadakannya harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya).

Proses alih debitur di dunia perbankan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

a. Alih debitur langsung melalui bank

Proses alih debitur pada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, dilakukan sebagai berikut:

- 1) Para pihak dapat langsung menghadap ke bagian kredit administrasi di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang dan mengajukan perihal peralihan hak yang di maksud.
- 2) Mengajukan permohonan ambil kredit untuk kemudian nanti nya akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi debitur lama.
- 3) Dalam hal kredit disetujui oleh Bank Tabungan Negara Cabang Palembang (setelah diteliti persyaratannya), maka pembeli akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi debitur lama. Debitur baru akan menandatangani perjanjian kredit atas nama nya, berikut akta jual beli dan pengikatan jaminan.

b. Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di hadapan notaris

Selain proses alih debitur melalui Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, ada proses lain yang cukup aman untuk dilakukan, walaupun tidak sesempurna alih debitur secara langsung, yaitu pengoperan hak atas tanah dan bangunan dengan menggunakan akta notaris. Adapun cara nya adalah sebagai berikut:

- 1) Debitur lama dan debitur baru datang ke notaris dengan membawa kelengkapan berkas.
- 2) Dibuatkan akta pengikatan jual beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud berikut surat kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikat.
- 3) Debitur lama menandatangani surat pemberitahuan kepada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang perihal pengalihan hak atas tanah yang dimaksud, yang inti nya sejak pengalihan ini, walaupun angsuran dan sertifikat masih atas nama debitur lama, tapi karena haknya sudah beralih maka debitur lama tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertifikat yang berkenaan pada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang.
- 4) Setelah salinan akta selesai, debitur lama bersama-sama dengan debitur baru menyampaikan kepada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang salinan akta-akta.

Data-data yang diperlukan untuk membuat akta pengoperan hak atas rumah yang masih dalam proses kredit di bank adalah:

a) Data objek jual beli (tanah/bangunan):

- (1) Foto copy perjanjian kredit dan surat penegasan perolehan kredit
- (2) Foto copy sertifikat (yang berisi keterangan/stempel pihak bank bahwa tanah dan bangunan tersebut sedang dijaminkan pada bank)
- (3) Foto copy IMB
- (4) Foto copy SPPT PBB 5 tahun terakhir yang sudah dilengkapi dengan bukti lunasnya
- (5) Print out bukti pembayaran angsuran yang terakhir sebelum dilaksanakan alih debitur.

b) Data debitur lama dan debitur baru:

- (1) Foto copy KTP suami isteri
- (2) Foto copy kartu keluarga
- (3) Foto copy akta nikah
- (4) Foto copy keterangan warga Negara Indonesia atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan)

## Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antar bank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda dan yang menjadi perbedaan terletak pada prosedur dan persyaratan yang ditetapkannya dengan pertimbangan masing-masing.<sup>73</sup>

Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.<sup>74</sup>

Secara umum akan dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut:<sup>75</sup>

### 1) Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan.

### 2) Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup maka nasabah diminta

---

<sup>73</sup> Kasmir, *Op.Cit*, hal. 110.

<sup>74</sup> *Ibid.*

<sup>75</sup> *Ibid.*

untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan saja.

3) Wawancara I (pada saat pengambilan kredit)

Merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya. Hendaknya dalam wawancara ini dibuat santai mungkin sehingga diharapkan hasil wawancara akan sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

4) On the spot

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil on the spot di cocokkan dengan hasil wawancara I. Pada saat hendak melakukan on the spot hendaknya jangan diberitahu kepada nasabah. Sehingga apa yang kita lihat ke lapangan sesuai dengan kondisi yang sempurna.

5) Wawancara ke II (setelah melakukan peninjauan ke lapangan)

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan on the spot di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat

wawancara I dicocokkan dengan pada saat on the spot apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

6) Keputusan kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka, dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit yang akan mencakup:

- a) Jumlah uang yang diterima
- b) Jangka waktu kredit
- c) Biaya-biaya yang harus dibayar.

Keputusan kredit biasanya merupakan keputusan team. Begitu pula bagi kredit yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasan nya masing-masing.

7) Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotik dan surat perjanjian atau pernyataan yang di anggap perlu.

Penandatanganan di laksanakan:

- a) Antara bank dengan debitur secara langsung atau
- b) Melalui notaris

#### 8) Realisasi kredit

Realisasi kredit di berikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

#### 9) Penyaluran/penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dan dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat di ambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu:

- b) Sekaligus atau
- c) Secara bertahap.

Dalam pelaksanaan alih debitur atau novasi pada hakekatnya pihak bank membuat perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama, dimana perjanjian yang mengikutinya seperti hak tanggungan, gadai dan hak istimewa lainnya tidak ikut beralih kepada perjanjian baru, kecuali di perjanjikan secara tegas dalam perjanjian alih debitur atau novasi. Namun, dalam pelaksanaan alih debitur di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, untuk debitur baru tidak di buat perjanjian kredit yang baru untuk mengganti perjanjian kredit yang lama, akan tetapi debitur baru meneruskan perjanjian kredit yang telah di buat sebelumnya antara debitur lama dengan pihak bank.

Walaupun antara debitur baru dengan Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, tidak di buat perjanjian baru, proses alih debitur

tetap dapat di benarkan secara hukum, karena proses alih debitur di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, antara debitur lama, debitur baru dan pihak bank, menandatangani akta pembaharuan hutang dengan penggantian debitur hadapan notaris.

**b. Akibat Hukum Terjadinya Proses Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan di Bank Tabungan Negara cabang Palembang**

Menurut ketentuan perjanjian kredit Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, perjanjian kredit perumahan adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan berikhtanah nya untuk dimiliki atau di hinu sendiri, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lain nya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.

Alih debitur yang dilaksanakan pada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, merupakan suatu proses meneruskan hutang debitur lama, oleh karena itu dalam proses alih debitur ini pihak Bank Tabungan Negara Cabang Palembang tidak membuat perjanjian kredit yang baru bagi debitur baru. Dalam pelaksanaan alih dbeitur ini,



debitur baru meneruskan hutang dan kewajiban-kewajiban dan tanggung jawab yang sebelumnya dimiliki oleh debitur lama.<sup>76</sup>

Seluruh hutang dan kewajiban-kewajiban dalam perjanjian kredit yang semula menjadi tanggung jawab debitur lama, namun dengan pelaksanaan alih debitur maka seluruh hutang dan kewajiban-kewajiban dalam perjanjian kredit beralih kepada debitur baru.

Dalam proses alih debitur ini, debitur lama bertindak sebagai pihak yang mengalihkan hutang sedangkan debitur baru bertindak sebagai pihak yang menerima hutang. Ini dikarenakan hutang yang dimiliki oleh debitur lama pada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang belum lunas, dan karena debitur lama tidak sanggup untuk membayar hutangnya, maka debitur lama mengajukan alih debitur pada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang dapat dialihkan pada debitur baru.<sup>77</sup>

Dalam proses alih debitur, dilihat dari sisi perjanjian kredit/hutang mempunyai akibat hukum, yaitu terjadinya pengalihan hutang pokok, bunga dan denda.

Pengalihan suatu hutang dari debitur lama kepada debitur baru ada dua cara, yaitu:

- a. Perpindahan melalui Delegasi (pemindahan)

---

<sup>76</sup> Wawancara dengan debitur lama, tanggal 27 April 2010.

<sup>77</sup> Ibid.

Pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru ditegaskan dalam suatu akta delegasi. Debitur lama masih terikat untuk menjamin pelunasan hutang yang di alihkan kepada debitur baru tersebut. Hal ini dikarenakan pihak kreditur tidak secara tegas menyatakan membebaskan pihak debitur lama dari kewajiban pembayaran hutang yang dialihkan tersebut, sesuai Pasal 1417 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

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

b. Perpindahan melalui cara Novasi Subjektif Pasif (Pembaharuan Hutang)

Pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang disertai dengan pernyataan pembebasan hutang yang dialihkan tersebut dari kreditur kepada debitur lama, sesuai dengan Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, ada tiga macam jalan untuk melakukan pembaharuan hutang yaitu: apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan hutang yang lama, yang di hapuskan

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

Pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru, baik secara delegasi maupun novasi subjektif pasif, keduanya harus dilakukan dengan sepengetahuan dari pihak kreditur.

Pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru, tidak hanya membawa akibat hukum terhadap perjanjian dasar dengan hak istimewa namun juga pada perjanjian aksesoirnya. Adapun keberadaan perjanjian aksesoir yang mengikuti perjanjian pokok atas hutang, diatur dalam Pasal 1422 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:

Apabila pembaharuan hutang diterbitkan dengan penunjukan seorang berutang baru yang menggantikan orang berutang lama, maka hak-hak istimewa dan hipotik-hipotik yang dari semula mengikuti piutang, tidak berpindah atas barang-barang si berutang baru.

Dalam proses alih debitur, bukan hanya hutang nya saja yang dialihkan, melainkan hutang dan barang jaminan milik debitur lama juga di alihkan kepada debitur baru. Dalam prakteknya yang diambil

alih oleh debitur baru meliputi pengambil alihan nilai hutang dan nilai jaminan, ada dua akibat hukum yaitu:

a. Akibat Hukum Dari Aspek Perjanjian Kredit/Hutang

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

b. Akibat Hukum dari Aspek Pengalihan Benda Yang Menjadi Jaminan

Akibat hukum dari aspek benda yang menjadi jaminan dalam proses alih debitur adalah bahwa debitur baru yang mengambil alih hutang, menginginkan juga peralihan jaminan menjadi milik debitur baru. Jaminan yang diambil alih oleh debitur baru ini juga akan menjadi jaminan hutang debitur baru. Untuk memiliki barang jaminan tersebut debitur baru harus melakukan jual beli dengan debitur lama sebagai alas hak atau title untuk memindahkan barang yang menjadi jaminan.

Alih debitur atau novasi subjektif pasif merupakan salah satu peristiwa yang menjadi sebab hapusnya perikatan yang dimaksud

dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana perjanjian kredit awalnya (hutang yang dialihkan) menjadi hapus karena disebabkan adanya suatu pembaharuan hutang. Dengan demikian, harus dibuatkan suatu perjanjian kredit baru sebagai perjanjian pokok yang baru. Hapusnya perikatan pokok awal (perjanjian kredit awal), maka terhadap seluruh perjanjian tambahan/perjanjian ikutan/accessoirnya menyebabkan menjadi hapus/berakhir pula, hal ini sesuai dengan Pasal 1422 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Alih debitur atau novasi subjektif pasif merupakan salah satu peristiwa yang menjadi sebab hapusnya perikatan yang di maksud dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana perjanjian kredit awalnya (hutang yang dialihkan) menjadi hapus karena disebabkan adanya suatu pembaharuan hutang. Dalam pelaksanaan alih debitur pada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, untuk debitur baru tidak dibuat perjanjian kredit yang baru untuk mengganti perjanjian kredit yang lama, debitur baru meneruskan perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya antara debitur lama dengan pihak bank. Proses alih debitur tersebut antara debitur lama, debitur baru dengan pihak bank, menandatangani akta pembaharuan hutang dengan penggantian debitur di hadapan notaris. Akta tersebut merupakan dasar dari pelaksanaan proses alih debitur. Dalam akta tersebut, terjadi peralihan hutang dan semua kewajiban dari debitur lama kepada debitur baru dan tetap menyebutkan perjanjian kredit yang telah di buat sebelum nya antara pihak debitur lama dengan pihak Bank Tabungan Negara Cabang Palembang.

Pada prinsipnya alih debitur meliputi:

- a. Proses pengalihan kredit dari pihak debitur lama kepada debitur baru yang menyangkut segala hak dan kewajiban yang mengikat dalam perjanjian kredit.
  - b. Proses pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi agunan.
  - c. Kedua proses di atas dilakukan secara benar dari segi hukum.
2. Dalam proses alih debitur, bukan hanya hutangnya saja yang dialihkan, melainkan hutang dan barang jaminan milik debitur lama juga dialihkan kepada debitur baru. Dalam prakteknya yang diambil alih oleh debitur baru meliputi pengambilalihan nilai hutang dan nilai jaminan, maka ada dua akibat hukum yaitu:
- i. Akibat Hukum Dari Aspek Perjanjian Kredit/Hutang  
Pada dasarnya semua hutang debitur lama yang meliputi hutang pokok, bunga dan denda, diambil alih oleh debitur baru, kecuali ada kebijakan dari bank memberikan potongan atau discount atas hutang yang diambil alih debitur baru sehingga debitur baru mempunyai kewajiban membayar hutang kepada bank yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.  
Kreditur harus secara tegas mempertahankan bahwa semua jaminan-jaminan baik benda bergerak atau tidak bergerak tetap melekat untuk menjamin hutang yang telah diambil alih oleh debitur

baru. Untuk menjamin hutang debitur baru, terhadap barang jaminan milik debitur lama harus dilakukan pengikatan jaminan untuk menjamin hutang debitur baru.

ii. Akibat Hukum dari Aspek Pengalihan Benda Yang Menjadi Jaminan

Akibat hukum dari aspek benda yang menjadi jaminan dalam proses alih debitur adalah bahwa debitur baru yang mengambil alih hutang, menginginkan juga peralihan jaminan menjadi milik debitur baru. Jaminan yang diambil alih oleh debitur baru ini juga akan menjadi jaminan hutang debitur baru. Untuk memiliki barang jaminan tersebut debitur baru harus melakukan jual beli dengan debitur lama sebagai alas hak atau title untuk memindahkan barang yang menjadi jaminan.

## **B. Saran**

1. Apabila dilihat dari ketentuan Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alih debitur di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang merupakan untuk melakukan pembaharuan hutang (novasi) dimana alih debitur termasuk novasi subjektif pasif, yaitu suatu perjanjian yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru dan membebaskan debitur lama dari kewajibannya kepada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang. Dalam proses



alih debitur di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang, pihak bank memperbaharui perjanjian kredit antara debitur baru dengan pihak bank, karena dalam prakteknya yang di ambil alih oleh debitur baru bukan hanya hutang nya saja tetapi hutang dan seluruh jaminan yang di miliki oleh debitur lama sebelum nya.

2. Untuk menghindari terjadinya debitur wanprestasi maka proses pemberian kredit dilaksanakan melalui tahapan prosedur yang benar. Pada saat penandatanganan kredit perlu dijelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak (debitur dan kreditur) secara jelas dan benar sehingga masing-masing pihak mengerti hak dan kewajiban masing-masing. Sebelum pelaksanaan alih debitur di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang dilaksanakan, sebaiknya debitur lama dan debitur baru mempersiapkan sebaik mungkin semua syarat-syarat administrasi yang di perlukan agar proses alih debitur tersebut dapat berjalan dengan lancar.