PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR UNTUK KREDIT YANG DIAMBIL ALIH (*TAKE OVER*) DENGAN PELUNASAN DAN JAMINAN YANG DIKELUARKAN TIDAK PADA HARI YANG SAMA

Tri Novidianto[1]; Tutiek Retnowati[2]
[1]Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya
Email : trinovidianto.jurnal2017@gmail.co.id
[2]Dosen Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya
Email : tutiekretnowati@narotama.ac.id

Abstract

Credit takeover means credit which is taken over by other creditors under the same debtor. Regulation concerning credit takeover in Indonesia is not explicitly stipulated in specific legislation therefore legal protection for new creditor who conduct credit take over is still bias mainly when the time of repayment and delivery of collateral are not conducted at the same day.The method used in the present study is a normative legal research, namely legal research which is conducted by examining the library materials or secondary law while in finding and collecting the data is done by two approaches, namely the law and conceptual approaches. The present study shows that credit takeover shall follows general regulation concerning subrogation which is equipped with the implementation of freedom of contract principle. Legal protection for new creditor within credit takeover can be obtained internally through agreement that is made between new with former creditors coupled with the debtor.

Keywords: Credit, Takeover, Legal Protection.

Abstrak

Pengambil alihan kredit mempunyai arti kredit yang diambil alih dari satu kreditor oleh kreditor lain untuk satu debitor yang sama. Pengaturan mengenai pengambil alihan kredit di Indonesia belum secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang khusus sehingga masih belum sepenuhnya memberikan perlindungan hukum bagi kreditur terlebih dalam posisi pada saat pelunasan dan penyerahan jaminan tidak dilakukan pada hari yang sama. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan dalam mencari dan mengumpulkan data dilakukan dengan dua pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.Hasil Penelitian menunjukkan bahwa pengambilalihan kredit mengkuti ketentuan umum mengenai subrogasi yang dilengkapi dengan implementasi asas kebebasan berkontrak. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam pengambilalihan kredit dapat diperoleh secara internal melalui perjanjian yang dibuat antara kreditor baru dengan kreditur lama dan kreditur baru dengan debitur.

Kata Kunci : Kredit, Pengambilalihan, Perlindungan Hukum.

LATAR BELAKANG MASALAH

Perkembangan dunia usaha di Indonesia menunjukan bertambah besarnya kebutuhan akan pembiayaan untuk menunjang perkembangannya, bank dalam hal ini terkait sangat erat dengan pembiayaan untuk perkembangan dunia usaha menuju pada pertumbuhan ekonomi. Sekarang ini kegiatan peningkatan pertumbuhan ekonomi memberikan corak yang dominan terhadap kehidupan bangsa, berbagai cara dirancang sebagai landasan dalam upaya untuk mepercepat laju pembangunan sekaligus pemerataan hasil untuk rakyat supaya lebih luas[1]. Dengan tumbuhnya perekonomian, semakin meningkat transaksi dagang, pelayanan pihak bank terhadap dana pinjaman menampakan kenaikan, pertumbuhan ekonomi saat ini banyak diwarnai oleh perjanjian kredit bank, ini memberikan suatu ilustrasi bahwa dana tersebut harus diamankan, karena dana tersebut berasal dari masyarakat[2]. Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah dalam hukum di Indonesia dikenal dengan sebutan para pihaknya untuk bank adalah kreditor, sedangkan untuk nasabah adalah debitor.

Dalam perkembangannya, terdapat satu jenis kreditor yang kedudukan dan haknya dipisahkan dari kreditor lainnya, yang dikenal dengan istilah kreditor separatis, kreditor separatis adalah kreditor yang memiliki jaminan hutang kebendaan yang berupa pemegang hak tanggungan, hipotik, gadai, fidusia[3].Bank dalam hal ini dikategorikan sebagai salah satu jenis kreditor separatis apabila dilihat dari kepemilikan jaminan kebendaan yang berupa hak tanggungan[4].

Jaminan yang paling banyak diminta oleh bank adalah tanah dan bangunan karena bank menilai tanah dan bangunan mempunyai prospek yang sangat menguntungkan dan merupakan jaminan yang dianggap paling efektif dan aman dalam pembebanan hak tanggungan, kepastian dalam eksekusinya, dan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu daripada tagihan piutang lainnya dengan uang hasil pelelangan yang menjadi objek hak tanggungan.

Jaminan merupakan sumber terakhir bagi pelunasan kredit yang diberikan oleh bank kepada debitor lainnya bila ternyata sumber utama

[1] M. Isnaeni, "Peranan Hukum Jaminan Dalam Bidang Ekonomi", Jurnal, *Yuridika*, No. 2 Tahun X Mei-Juni 1995, hlm. 1.

[2] *Ibid*, hlm. 2.

[3] J. Andi Hartanto, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan Hak Kreditor Separatis Dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 21.

[4] *Ibid*.

pelunasan debitor berupa hasil laba dari perusahaan debitor sudah tidak mencukupi untuk membayar kredit yang ada, maka hasil eksekusi jaminan tersebut diharapkan menjadi sumber alternatif pelunasan terakhir untuk kredit yang ada[5]. Seringkali meskipun debitor telah diikat dalam suatu perjanjian kredit dengan kekuatan hukum yang berlaku dan sudah dilakukan analisis terhadap jaminan kredit yang ada, pemberian kredit dalam perbankan masih mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga bank dalam praktek sering berhadapan dengan kredit bermasalah (kredit macet) dan membuat kinerja perbankan tidak selalu berjalan dengan lancar.Fokus penulisan ini untuk jaminan tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, yang menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan.

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping Hipotik, Gadai dan Fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang Kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cedera janji [6] , sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya ditulis UUHT).

Pertumbuhan ekonomi menyebabkan kebutuhan debitor akan modal bertambah, yang digunakan untuk menumbuhkan usahanya, sehingga kebutuhan kredit debitor akan bertambah atau ingin lebih mengefisienkan dan mengefektifkan kredit yang telah diterimanya, yang artinya penambahan jumlah kredit yang diterima debitor dapat menunjang pertumbuhan, dan dengan biaya yang dikeluarkan semakin sedikit, maka lebih efektif dan efisien pemakaian kredit yang diterima oleh debitor. Kadang kreditor yang telah memberikan kredit kepada debitornya cenderung konservatif atau berhati-hati dalam menentukan kredit yang diberikan, termasuk dalam hal jumlah, jangka waktu, suku bunga dan biaya-biaya lain. Namun dengan perkembangan yang terjadi, bukan hanya di dunia usaha saja, tetapi juga dalam bidang perbankan, menyebabkan persaingan terjadi antar bank satu dengan bank yang lain, atau kreditor satu dengan kreditor yang lain.

[5] *Ibid.*

[6] Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan Pokok, Dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 4.

Terjadinya pengambil alihan kredit atau yang lazim dikenal dengan *Take Over*, merupakan kebutuhan debitor dalam rangka lebih mengefektif dan mengefisienkan kredit yang diterimanya dari kreditor. Persaingan antar kreditor seringkali menyebabkan antara satu kreditor dan kreditor lain memberikan penawaran kredit kepada satu debitor yang sama berbeda, mungkin berbeda dari jumlah kredit yang diberikan, atau dari suku bunga yang diberikan, atau juga dari jangka waktu yang diberikan.

Pengambil alihan kredit (*take over*) mempunyai arti kredit dari yang diambil alih dari satu kreditor oleh kreditor lain untuk satu debitor yang sama, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ambil alih adalah terima dari orang lain (untuk dikerjakan, ditindaklanjuti dan sebagainya), sedangkan arti dari mengambil alih adalah menggantikan (pimpinan, kemudi dan sebagainya), sehingga arti kata pengambil alihan adalah proses, cara, perbuatan mengambil alih. Kebiasaan di Indonesia istilah pengambil alihan digunakan untuk pengambil alihan perusahaan. Pengambil alihan kredit maupun kredit baru selalu terdapat putusan pemberian kredit, setiap bank selalu mewajibkan peringkat pertama hak tanggungan. Hal ini yang menyebabkan perlindungan hukum sangat diperlukan bagi kreditor yang mengambil alih (*take over*) kredit, karena pada saat dilakukan penandatanganan perjanjian kredit dan jaminan, jaminan tersebut masih menjadi jaminan kreditor yang lain dengan hak tanggungan peringkat pertama, jika pelunasan dan penyerahan jaminan atas pengambil alihan (*take over*) kredit tersebut pada hari yang sama, maka tidak terjadi permasalahan atas lembaga jaminan hak tanggungan tersebut. Namun pelunasan dan penyerahan jaminan yang dilakukan pada hari yang tidak sama, maka akan terdapat dua hak tanggungan peringkat pertama dari dua kreditor yang berbeda.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penelitian ini didasarkan atas permasalahan sebagai berikut: *Pertama*, Apa aturan yang mengatur tentang pengambilalihan kredit (*take over*) di Indonesia? *Kedua*, Apa bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor yang mengambil alih (*take over*) jika pelunasan dan jaminan tidak dilakukan pada hari yang sama ?

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang menekankan pada

norma-norma hukum dengan menganalisa peraturan perundang-undangan terkait. Dalam Penelitian ini peneliti menggunakan dua metode pendekatan masalah yaitu 1) *Statute Approach*, pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. 2) *Conseptual Approach*, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.[7]

PEMBAHASAN

Dasar Hukum Pengambil Alihan Kredit (*Take Over*)

Secara umum kredit diartikan sebagai "*the ability to borrow on the opinion conceived by the lenderthat he will be repaid*.[8] Asal mula kata "Kredit" adalah dari bahasa romawi "*credere*" [9] yang berarti percaya. Pengertian tersebut menjadi dasar bahwa kredit dilandasi dari adanya suatu kepercayaan. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa seseorang yang memperoleh kredit pada dasarnya adalah seseorang yang memperoleh kepercayaan dari pihak yang memberikan kredit tersebut.

Beberapa pengertian mengenai kredit disebutkan oleh ahli antara lain Savelberrg, yang menyatakan bahwa "kredit" adalah dasar dari setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain dan Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang harus diserahkan itu *(commodatus, depositus, regulare, pignus").* [10] Pendapat lain dikemukakan oleh Levy yang merumuskan bahwa kredit berarti menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. penerima kredit berhak menggunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari.[11]

Dari kedua pengertian sebagaimana telah disebutkan diatas dapat ditarik benang merah mengenai sebab dan akibat. Hal yang menjadi sebab adalah penerima kredit "dianggap mampu" untuk mengembalikan pinjamannya tersebut dikemudian hari dan yang menjadi akibatnya adalah adalah

[7] Peter Mahmud Marzuki,*Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, hlm. 95-97.

[8] Bouvier's law Dictionary A-K, West Publishing Company 1914, hlm.725.

[9] H.H.A. Savelberg, De crediet Hypotheek, diss., 1885, hlm. 33.

[10] *Ibid*, hlm. 33.

[11] J.A. Levy, *Rekening Courant*, 1873. hlm.192.

bahwa penerima kredit tersebut "dipercaya". [12] Dari pendapat yang dikemukakan oleh Savelberg diatas menunjuk esensi dari hukum kredit pada umumnya. Pada posisi ini kreditur percaya bahwa debitur sanggup memenuhi perikatannya.Selanjutnya mengenai apa yang dikemukakan oleh Levy mampu memberikan pengertian yang khusus dari "kredit", yaitu perjanjian pinjam uang. Kreditur yang meminjamkan uang pada debitur percaya bahwa debitu memiliki kemampuan untuk mengembalikan pinjaman itu dikemudian hari. "Ukuran" yang digunakan oleh Levy untuk kepercayaan itu adalah "kemampuan ekonomi" si debitur.[13]

Menurut Muchdarsyah Sinungan, kredit merupakan suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan dating disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga. [14] Pengertian ini sejalan dengan definisi kredit yang disebutkan dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan). Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, Kredit di definisikan sebagai sebagai 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.

Secara umum kredit merupakan suatu perjanjian sehingga pelaksanaannya tunduk kepada hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata. Dalam kondisi ini kredit merupakan suatu perjanjian yang diadakan antara bank dengan calon debitur untuk mendapat kredit dari bank bersangkutan. Secara otentik, UU Perbankan tidak menyebut tentang perjanjian kredit sebagai dasar pemberian kredit, bahkan istilah "perjanjian kredit"ini juga tidak ditemukan dalam ketentuan UU Perbankan tersebut. [15] Berdasarkan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 Nomor 2/539/UPK tanggal 8 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Nomor 2/643/UPK/Pemb. tanggal 20 Oktober 1966 di instruksikan

[12]Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 22.

[13]*Ibid.*

[14] Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit,* Bina Aksara,Jakarta, 1984, hlm. 12.

[15]Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta, 2011, hlm. 170.

bahwa dalam bentuk apapun setiap pemberian kredit, Bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit, dan dari kata akad perjanjian kredit tersebut dalam praktek perbankan dikenal dengan istilah perjanjian kredit.[16]

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian dana secara tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitur. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitur belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada bank.

Persoalan kredit bermasalah ini merupakan persoalan hukum dalam aspek perdata, yaitu hubungan utang piutang antara debitur dengan kreditur (bank) selaku pemberi kredit. Hubungan tersebut lahir dari suatu perjanjian. Pihak debitur berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditur memberikan fasilitas kreditnya.Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya represif yang akan dilakukan oleh bank meliputi upaya penanganan kredit bermasalah baik secara *compromised* maupun *non compromised*.[17]

Tunggakan kredit ataupun kredit macet merupakan salah satu bentuk resiko dalam kredit perbankanyang harus diatasi sesegera mungkin agar bank tidak mengalami kerugian.Beberapa upaya mengatasi terjadinya kredit macet adalah dengan melakukan pencairan atas jaminan kredit dan hasil pencairannya tersebut digunakan untuk memenuhi kewajiban debitur kepada bank ataupun melalui pengambilalihan kredit (*take over*) dari bank lainnya.

Menurut Suharnoko, peralihan (*take over*) kredit merupakan peristiwa dalamhal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikankredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. [18] Dalam hal *take over* pembiayaan tersebut, sesuai dengan pendapat Suharnoko tersebut diatas, pihak ketiga yang bertindak sebagai kreditur baru untuk membayar sisa utang nasabah

[16] Mariam Darus Badrulzaman, *Op.Cit.*, hlm. 3.

[17] Yordan Demesky, "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT Bank Permata TBK", Tesis, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Program Pasca Sarjana, Jakarta, Juli 2011, hlm. 28-31.

[18] Suharnoko, *Doktrin Subrogasi, Novasi Dan Cessie*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2012, hlm.15

terhadap kreditur lama. Utang piutang yang lama dan segala kewajiban antara pihak kreditur dan debitur dihapus, untuk kemudian dihidupkan kembali bagi kepentingan pihak ketiga. Melalui *take over*ini, maka setelah terjadinya *take over*, kreditur baru berkedudukan menjadi pihak pertama, yaitu pihak yang memberi pembiayaan. Debitur tetap menjadi pihak yang berhutang, dari kreditur lama menjadi kepada kreditur baru.

Dalam dunia bisnis perbankan, *take over* merupakan suatu istilah yang dipakai dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. Peristiwa *take over* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dikenal juga dengan sebutan "*subrogasi*".

Pengertian mengenai subrogasi terdapat dalam Pasal 1400 KUHPerdata yang menyatakan bahwa subrogasi adalah "penggantian hak-hak kreditor oleh seorang pihak ketiga yang membayar kreditor itu dan pihak ketiga itu dalam rangka pembahasan ini diberi nama kreditor baru, sedang kreditor yang menerima pembayaran dari pihak ketiga diberi nama kreditor lama".[19] Lebih lanjut dijelaskan pada Pasal 1400KUH Perdata mengenai cara terjadinya *subrogasi* yaitu terjadi karena persetujuan (secara langsung) dan terjadi karena undang-undang (secara tidak langsung).

Menurut Herlien Budiono, adanya pembayaran dari pihak ketiga tersebut tidak serta-merta mengakhiri perikatan, tetapi selanjutnya debitur akan menjadi lawan kontrak kreditur baru. Dipenuhinya prestasi oleh pihak ketiga mengakibatkan digantikannya kedudukan kreditur lama oleh kreditur baru. Dalam hal ini kewajiban kreditur tidak berakhir, namun debitor tetap harus memenuhi prestasinya kepada kreditur baru, yaitu pihak ketiga yang sebelumnya telah membayar kewajiban kreditur kepada kreditur lama.[20]

Subrogasi dapat terjadi karena perjanjian dan dapat juga terjadi karena undang-undang. Masih menurut Herlien Budiono, subrogasi terbagi menjadi 2 (dua), yaitu : *Pertama*, subrogasi atas inisiatif kreditor, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1401 ayat (1) KUHPerdata, yaitu dikatakan telah terjadi subrogasi

[19] Tan Thong kie, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2002, hlm. 337.

[20]Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 175.

yang inisiatifnya datang dari pihak kreditur dengan menerima pembayaran dari pihak ketiga (kreditur baru) menetapkan bahwa adalah orang ini yang akan menggantikan hak-hak yang dimilikinya terhadap debitur. *Kedua*, subrogasi atas inisiatif debitur, pada subrogasi ini debitur terlebih dahulu terjadi pinjam meminjam uang antara debitur dengan kreditur baru untuk selanjutnya dinyatakan bahwa debitur dalam melunasi hutangnya kepada kreditur lama digunakanlah uang pinjaman dari kreditur baru.[21]

Pada proses *take over* termasuk kedalam subrogasi karena perjanjian dan termasuk pula kedalam subrogasi atas inisiatif dari debitur. Tan Thong Kie menyatakan bahwa menurut undang-undang, subrogasi harus dilakukan secara tegas (*uitdrukkelijk*) dan pada saat yang sama (*gelijktijdig*). Syarat tersebut mutlak harus terpenuhi. [22] Terjadinya subrogasi mengakibatkan pula beralihnya jaminan yang menjadi perjanjian tambahannya sehingga dalam hal ini benar adanya bahwa subrogasi harus dilakukan secara tegas.

Sampai dengan saaat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang *take over* sehingga secara umum mengenai *take over* masih tunduk kepada ketentuan subrogasi yang termuat di dalam KUHPerdata. Untuk melengkapi hal-hal yang secara general tidak diatur dalam ketentuan mengenai subrogasi dalam KUHPerdata digunakanlah klausul-klausul tambahan dalam perjanjian *take over* yang selanjutnya mengikat berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Segala klausul yang digunakan untuk melengkapi ketentuan mengenai subrogasi mengikat sebagai undang-undang bagi pihak kreditur baru maupun bagi pihak debitur.

Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Proses *Take Over*

Secara umum, mekanisme yang terjadi dalam peralihan kredit atau *take over* diawali dari adanya permohonan kredit oleh debitur, selanjutnya untuk keperluan tersebut dilakukan penyerahan semua kelengkapan yang meliputi data dan syarat-syarat pengajuan kredit. Pada tahapan berikutnya dilakukan survey oleh *Credit Officer* (BI *checking*, *trade checking*, wawancara debitur, *checking* jaminan).Dari hasil survey tersebut apabila dinyatakan telah memenuhi syarat maka akan dilanjutkan dengan pembuatan

[21] *Ibid.*
[22] Tan Thong Kie, *Op. Cit.*, hlm. 684 .

proposal kredit yang selanjutnya akan diajukan kepada komite kredit.

Jika proposal tersebut telah disetujui oleh komite kredit maka untuk selanjutnya dilakukanlah penandatangan akad kredit dan pengikatan jaminan yang wajib dihadiri oleh pihak bank dan debitur. Pada proses selanjutnya, setelah dilakukan pengikatan jaminan, maka debitur dengan didampingi perwakilan dari kreditur baru menuju ke kreditur lama untuk melakukan pelunasan dengan dana yang diperoleh dari pihak ketiga, dalam hal ini adalah kreditur baru. Setelah pelunasan dilakukan, selanjutnya wajib meminta slip tanda pelunasan serta asli bukti kepemilikan jaminan untuk selanjutnya dapat dibebani Hak Tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan roya (pencoretan hak) atas nama kreditur lama.

Setelah disetujuinya akad *take over*,maka selanjutnya dituangkan dalam perjanjian sehingga dengan demikian sisa kewajiban nasabah kepada kreditur lama dilunaskan oleh calon kreditur baru tersebut. Dana pelunasan inilah selanjutnya yang berpindah di dalam skema pembiayaan. Pada konsep ini sebenarnya tidak ada perpindahan hak dankewajiban karena debitur sebenarnya telah menyelesaikan kewajibannya pada kreditur lama dan selanjutnya hak dan kewajiban debitur tersebut timbul kembali dengan kreditur baru. Dengan terjadinya perjanjian *take over* ini, maka akan menimbulkan akibat hukum, yaitu hak dan kewajiban timbal balik bagi masing-masing pihak.

Kedudukan jaminan dalam *take over* pembiayaan termasuk pada subrogasi atas inisiatif debitur sesuai Pasal 1401ayat (2) yang menyatakan pihak debitur meminjam uang kepadapihak ketiga untuk melunasi hutangnya kepada kreditur danmenetapkan bahwa pihak ketiga tersebut akan mengambil alihposisi kreditur. Akibat hukum dari *take over* tersebut adalah beralihnya piutang kreditur lama kepada kreditur baru yang kemudian menggantikan kedudukan dan hak kreditur. Haklain yang seharusnya berpindah menurut undang-undang adalah hak jaminan atas objek jaminan yang digunakan sebagai agunan.

Dalam hal *take over* pembiayaan dengan objek jaminan berupa tanah yang telah dibebani Hak tanggungan, dilakukan melalui proses roya atau pencoretan di kantor Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu untuk menghapus kedudukan kreditur awal sebagai pemegang hak jaminan. Setelah proses roya selesai maka dilanjutkan dengan pembebanan hak Tanggungan atas dasar Surat Kuasa Membebankan Hak

Tanggungan (selanjutnya ditulis SKMHT)dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya ditulis APHT) yang dibuat sebelumnya untuk jaminan benda tidak bergerak. Setelah diterimanya bukti jaminan asli, dilakukan pembebanan ulang atas jaminan yang didahului dengan penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan bersamaan dengan dilakukannya roya jaminan. Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian Sertifikat Hak Tanggungan yang telah dikeluarkan. Dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan tidak dikembalikan, maka hal tersebut harus dicatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan.[23]

Pada tahapan ini seringkali menimbulkan celah hukum terlebih karena kondisi yang terjadi di lapangan seringkali dihadapkan bahwa pelunasan dan roya tidak terjadi pada hari yang sama, namun terlebih dahulu telah dibuat SKMHT-nya. Terhadap kuasa membebankan Hak Tanggungan, yang merupakan kuasa khusus untuk membebankan Hak Tanggungan, pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi yang bersangkutan tidak dapat hadir sendiri, maka pemberi kuasa wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan SKMHT

Ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan alasan yang memperkenan pemberi Hak Tanggungan untuk membuat atau mempergunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pembuatan SKMHT ini wajib dilakukan dengan akta notaris atau akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 (1) UUHT. Bagi sahnya suatu SKMHT selain wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut pasal 15 (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat yaitu : a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan. b) Tidak memuat kuasa substitusi. c) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan. [24] Yang dimaksud dengan "tidak memuat kuasa

[23]Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2006, hlm. 23.

[24] Sutan Remy Sjahdeni, *Op. Cit.*, hlm. 103-104.

untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

Ketentuan Pasal 15 (1) UUHT ini menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian juga terpisah dari akta-akta lain. Apabila syarat ini tidak dipenuhi atau dilanggar maka SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, sehingga SKMHT yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Yang dimaksud dengan pengertian "memuat kuasa substitusi" menurut UUHT adalah pemberian kuasa untuk penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Demikian ditentukan dalam Penjelasan Pasal 15 (1) huruf b UUHT. Lebih lanjut dijelaskan "bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya atau pihak lain.[25]

Menurut penjelasan Pasal 15 (1) c UUHT, "jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 (1) UUHT."SKMHT yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, dengan demikian ketentuan mengenai berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHperdata tidak berlaku untuk SKMHT. SKMHT ini hanya dapat berakhir apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan atau apabila jangka waktu SKMHT telah berakhir. Apabila APHT tidak dibuat dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka SKMHT tersebut batal demi hukum.

Secara umum jangka waktu berlakunya suatu SKMHT diatur dalam Pasal 15 (3) dan (4) UUHT yaitu: 1) Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah ditandatanganinnya SKMHT. 2) Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.Selain itu, untuk SKMHT mengenai tanah yang sudah bersertifikat namun belum atas nama dari pemegang hak wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-

[25]*Ibid*, hlm. 106-107.

lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT

Ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 (3) dan (4) UUHT tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kredit-kredit tertentu yang dimaksud adalah kredit program, kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan berlakunya batas waktu SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, GubernurBank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait. Mengenai hal ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu tanggal 8 Mei 1996. Jangka waktu SKMHT yang telah ditetapkan dalam UUHT ini dilakukan agar setiap pembuatan SKMHT harus direalisir dengan pembuatan APHT.

Apabila SKMHT tersebut tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum. Meskipun demikian, menurut penjelasan Pasal 15 ayat (6) UUHT, tidak menutup kemungkinan untuk membuat SKMHT baru apabila SKMHT yang lama telah batal karena berakhir jangka waktunya.

Proses *take over* yang umumnya terjadi menyisakan celah hukum dalam pelaksanaannya. Hal ini berkaitan dengan penggunaan SKMHT pada saat proses take over. Umumnya permasalahan yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum tersebut terjadi pada saat Notaris/PPAT melakukan penandatanganan akta akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan SKMHT sebelum surat roya dipastikan terbit pada hari yang sama. Kondisi seperti ini menjadi hal yang dianggap lumrah terjadi pada dunia perbankan padahal kondisi ini menimbulkan bergbagai macam resiko. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, semestinya demi menjamin kepastian hukum, Notaris/PPAT melakukan penandatanganan akad pembiayaan/kredit dan SKMHT, setelah dikeluarkannya surat roya dan asli sertipikat jaminan yang akan dibebankan Hak Tanggungan yang baru oleh bank kreditur awal.

Ditinjau dari kacamata hukum, apabila SKMHT dibuat sebelum tanggal surat roya dipastikan terbit pada hari yang

sama, terjadi pembebanan ulang Hak Tanggungan. Padahal dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan terdapat janji dan ketentuan dalam perjanjian kredit sebelumnya, dilarang mengalihkan obyek jaminan sebelum kredit lunas. Surat Roya adalah bukti dari lunasnya hutang debitur kepada kreditur. Apabila Notaris /PPAT menggunakan SKMHT sebagai alat atau sarana *take over* tanpa surat roya terbit pada hari yang sama, artinya pemilik sertifikat/penjamin memberikan kuasa ulang kepada bank selanjutnya yang akan mengambil alih jaminan (untuk disebut Penerima Kuasa). Akibatnya, terhadap akta yang dibuat oleh Notaris dapat terjadi cacat hukum.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada saat pemberian Hak Tanggungan itu didaftar. Sesungguhnya pemberi Hak Tanggungan belum mempunyai kewenangan untuk menguasakan pembebankan Hak Tanggungan yang baru, sebab pada Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT telah disebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji-janji antara lain yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan (dalam hal ini bank), yang mana bukti tertulis tersebut berupa surat bukti pelunasan hutang dan surat roya. Dilihat dari segi kewenangan, sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, pemberi Hak Tanggungan belumlah sah untuk menguasakan pembebanan Hak Tanggungan yang baru tanpa adanya surat bukti pelunasan atau surat roya dari pemegang Hak Tanggungan, sehingga akta SKMHT tersebut dapat dipertanyakan keabsahannya.

PENUTUP

Kesimpulan

Ketentuan mengenai pengalihan kredit (*take over*) dalam hukum yang berlaku di Indonesia mengikuti ketentuan dalam KUHPerdata tentang subrogasi. Mengenai ketentuan yang secara umum tidak diatur dalam bab tentang subrogasi dilengkapi dengan klausul-klausul dalam perjanjian *take over* yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan mengikat sebagaimana undang-

undang bagi pihak kreditur baru dan debitur. *Take Over* merupakan jenis subrogasi yang lahir karena perjanjian dan atas inisiatif dari debitur. Pada posisi ini debitur meminjam uang kepada pihak ketiga untuk melunasi hutangnya kepada kreditur. Dari posisi ini kedudukan kreditur lama digantikan oleh pihak ketiga sebagai kreditur baru.

Perlindungan hukum bagi kreditur baru dalam proses take over dapat diperoleh secara internal melalui klausul-klausul yang termuat dalam perjanjian *take over*. Selain itu terdapat perlindungan hukum yang bersifat eksternal dari kreditur yaitu melalui pembuatan SKMHT dengan memastikan bahwa pelunasan dan roya terhadap jaminannya dilakukan pada hari yang sama.

Saran

Diperlukan regulasi yang secara khusus mengatur tentang *take over* karena perjanjian *take over* ini sangat berperan dalam perekonomian, khususnya dalam transkasksi perbankan agar mampu memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum baik bagi kreditur maupun bagi debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Djuhaendah Hasan, 2011, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta.

H.H.A. Savelberg, 1885, *De crediet Hypotheek*, diss.

Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

J. Andi Hartanto, 2015, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan Hak Kreditor Separatis Dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit*, Laksbang Justitia, Surabaya.

J.A. Levy, 1873, *Rekening Courant*.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media, Jakarta.

Mariam Darus Badrulzaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.

Muchdarsyah Sinungan, 1984, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta.

Suharnoko, 2012, *Doktrin Subrogasi, Novasi Dan Cessie*, Kencana Prenada Media, Jakarta.

Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan Pokok, Dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang*

Hak Tanggungan), Alumni, Bandung.

Tan Thong kie, 2002, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

Jurnal dan Karya Ilmiah

M. Isnaeni, "Peranan Hukum Jaminan Dalam Bidang Ekonomi", Jurnal, *Yuridika*, No. 2 Tahun X Mei-Juni 1995.

Yordan Demesky, "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT Bank Permata TBK", Tesis, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Program Pasca Sarjana, Jakarta, Juli 2011.