

**ANALISIS HUKUM DALAM PENGALIHAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG PIUTANG
SECARA SEPIHAK OLEH KREDITUR**

TESIS



Oleh:

**MOHAMAD RIZALFIKRA NGADI
NIM 21302100165
Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) SEMARANG
2023**

**ANALISIS HUKUM DALAM PENGALIHAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG PIUTANG
SECARA SEPIHAK OLEH KREDITUR**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

ANALISIS HUKUM DALAM PENGALIHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG PIUTANG SECARA SEPIHAK OLEH KREDITUR

TESIS

Oleh:

MOHAMAD RIZALFIKRA NGADI

NIM **21302100165**

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing

Tanggal,



Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H.

NIDN : 0620066801

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))




Lawalade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

HALAMAN PENGESAHAN
ANALISIS HUKUM DALAM PENGALIHAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG PIUTANG
SECARA SEPIHAK OLEH KREDITUR
TESIS

Oleh:
MOHAMAD RIZALFIKRA NGADI
NIM **21302100165**
Program Studi : Kenotariatam

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2023
Dan Dinyatakan LULUS
Tim Penguji
Ketua,


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

Anggota


Dr. Hj. Widayati, SH, M.H.

NIDN : 0620066801

Anggota


Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn.

NIDN : -

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatam



Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **MOHAMAD RIZALFIKRA NGADI**

NIM 21302100165

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ANALISIS HUKUM DALAM PENGALIHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG PIUTANG SECARA SEPIHAK OLEH KREDITUR” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam Tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Juni 2023

Yang Menyatakan



(MOHAMAD.RIZALFIKRA NGADI)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **MOH.RIZALFIKRA NGADI**

NIM 21302100165

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa tugas :

Akhir/Tesis dengan judul :

“ANALISIS HUKUM DALAM PENGALIHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG PIUTANG SECARA SEPIHAK OLEH KREDITUR” Dan menyetujuinya menjadi Hak Milik Universitas Islma Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Juni 2023

Yang Menyatakan



(MOHAMAD.RIZALFIKRA NGADI)

MOTTO

“Pelajarilah ilmu dan mengajarlah kamu, rendahkanlah dirimu terhadap gurugurumu dan berlakulah lemah lembut terhadap murid-muridmu ”.

(Terjemahan HR. Tabrani)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk:

Ayah Penulis : TAUFIK H NGADI, S.H., M.H

Ibu Penulis : CINDRAWATY. S PAKAYA, S.H

Kakak Penulis : FAUZIA RAHMA NGADI, S.KEP

Serta teman-teman Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah hirobbilalamin, dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, saya dapat menyelesaikan tesis saya yang berjudul **“ANALISIS HUKUM DALAM PENGALIHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG PIUTANG SECARA SEPIHAK OLEH KREDITUR”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung.

Sehubungan dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung;
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
5. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan berbagai ilmu ketika penulis duduk di bangku kuliah S2

Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;

7. Orang Tua Penulis yaitu Bapak Taufik Ngadi dan Ibu Cindrawaty Pakaya yang selalu memberi support kepada penulis sampai terselesaikannya tesis ini;
8. Kakak Penulis Fauzia Rahma Ngadi dan suami Ady Mobiliu serta keluarga penulis lainnya yang secara tidak langsung memberikan semangat dan doa kepada penulis agar tesis ini selesai dengan tepat waktu;
9. Orang selalu mendukung dalam pembuatan tesis si penulis Rahmawati Anugrah Sumari, S.Ak
10. Serta tak lupa kepada teman temanku tercinta Kelas A Reguler Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang telah mengisi hari-hari perkuliahan dengan ceria dan tawa.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi tersempurnanya tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, bagi Almamater Penulis, dan khususnya bagi penulis sendiri.

Semarang, Juni 2023

Penulis

MOHAMAD RIZALEIKRA NGADI

21302100165

ABSTRAK

Pengalihan objek hak tanggungan secara sepihak harus memperhatikan kaidah-kaidah dalam pengalihan hak tanggungan apalagi pengalihannya dilakukan dengan cara sepihak yang dilakukan dengan cara cessie. Karena pengalihan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara cessie harus berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku yang menjadi dasar hukum dalam pengalihan objek hak tanggungan secara sepihak oleh kreditur sebagai jaminan utang-piutang dan tidak bertentangan dengan norma-norma hukum, ketertiban umum dan tidak merugikan pihak manapun.

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian tesis ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan Perundang-Undangan sebagai landasan dasar dalam penelitian serta menganalisis berdasarkan bahan studipustaka maupun literatur dan karya ilmiah lainnya.

Hasil pembahasan penelitian tesis berdasarkan rumusan masalah yang dicantumkan oleh penulis menerangkan pengalihan objek hak tanggungan oleh kreditur secara sepihak sebagai jaminan utang-piutang yang dilaksanakan dengan cara cessie dinyatakan sah karena Cessie dapat dilakukan melalui akta otentik atau akta bawah tangan, dengan syarat utama. Keabsahan cessie adalah pemberitahuan cessie tersebut kepada pihak terhutang untuk disetujui dan diakuinya. Pihak debitur disini adalah pihak yang memiliki hutang terhadap kreditur selaku pemberi hutang. Sehingga cessie merupakan penggantian kreditur yang lama dengan seseorang kreditur baru. Maka dibenarkan KUHPerdara, khususnya pada Pasal 613 KUH Perdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum. Cessie yang tidak dibenarkan oleh hukum yaitu cessie yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, cessie yang secara signifikan dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur.

Kata Kunci : Cessie, Pengalihan hak Tanggungan, KUHPerdara

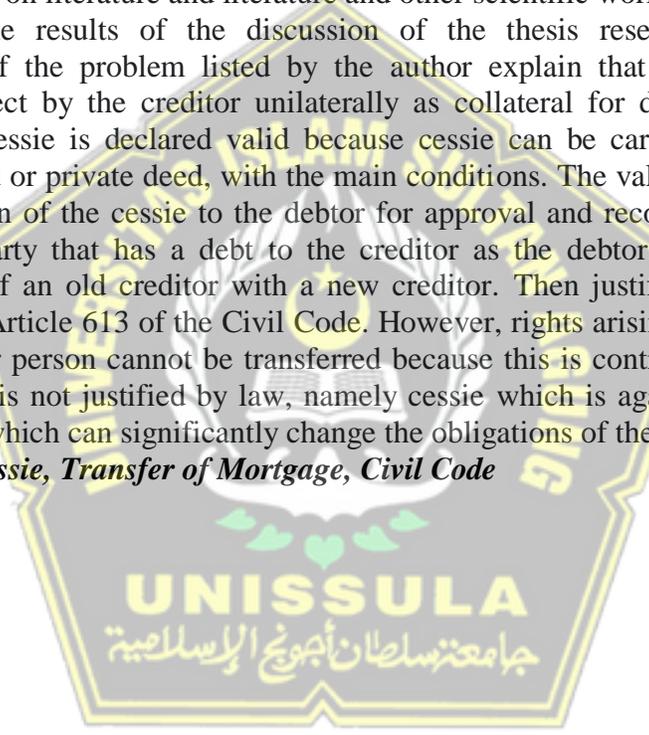
ABSTRACT

The unilateral transfer of the mortgage object must pay attention to the rules in transferring the mortgage right, moreover the transfer is carried out unilaterally by means of a cessie. Because the transfer of mortgage rights carried out by means of a cessie must be based on applicable provisions which are the legal basis for unilateral transfer of mortgage objects by creditors as collateral for debts and not contrary to legal norms, public order and not detrimental to any party .

The method used by the author in this thesis research is a normative legal research method using the statutory approach as the basic basis for research and analysis based on literature and literature and other scientific works.

The results of the discussion of the thesis research based on the formulation of the problem listed by the author explain that the transfer of the mortgage object by the creditor unilaterally as collateral for debts carried out by means of a cessie is declared valid because cessie can be carried out through an authentic deed or private deed, with the main conditions. The validity of the cessie is the notification of the cessie to the debtor for approval and recognition. The debtor here is the party that has a debt to the creditor as the debtor. So a cessie is the replacement of an old creditor with a new creditor. Then justified the Civil Code, especially in Article 613 of the Civil Code. However, rights arising from an unlawful act by another person cannot be transferred because this is contrary to public order. Cessie which is not justified by law, namely cessie which is against the law, public order, cessie which can significantly change the obligations of the debtor.

Keywords: Cessie, Transfer of Mortgage, Civil Code



Daftar Isi

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
HALAMAN MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Kerangka Konseptual.....	15
F. Kerangka Teori.....	18

G. Metode Penelitian.....	21
H. Sistematis Penulisan	24
BAB II.....	26
KAJIAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum tentang Problematika Hukum.....	26
B. Tinjauan Umum tentang Pengalihan Hak Tanggungan.....	27
C. Tinjauan Umum tentang Kreditur.....	35
D. Tinjauan Umum tentang Jaminan.....	40
E. Pendekatan dalam Perspektif Hukum Islam Mengenai Hutang Piutang	44
BAB III	49
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Problematika Hukum dalam Pengalihan Objek Hak Tanggungan oleh Kreditur Secara Sepihak sebagai Jaminan Hutang Piutang.....	49
B. Implikasi Hukum yang Timbul Secara Sepihak Akibat Pengalihan Objek Tanggungan yan Dilakukan oleh Kreditur Tanpa Persetujuan Debitur	61
C. Contoh Akta/Litigasi yang Berkaitan	71
BAB IV	124
PENUTUP.....	124
A. Kesimpulan.....	124
B. Saran.....	125

DAFTAR PUSTAKA.....



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi nasional yang berpenghasilan rendah yang diubah menjadi ekonomi industri modern. Secara umumnya sebutan ini digunakan untuk mendeskripsikan perubahan pada ekonomi dalam suatu negara yang melibatkan dalam perbaikan kualitatif serta kuantitatif.

Pembangunan ekonomi, bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi Pemerintah, masyarakat sebagai orang perseorangan, perbankan dan badan hukum. Perbankan memainkan peran kunci dalam menunjang perekonomian Indonesia. Melalui penyaluran kredit, perbankan membantu meningkatkan investasi dan pertumbuhan ekonomi. Dalam hal ini, perbankan memainkan peran penting dalam membantu membiayai usaha-usaha kecil dan menengah, yang merupakan sumber daya ekonomi penting bagi Indonesia.

Perbankan juga salah satu lembaga keuangan yang mampu atau memiliki peran aktif dan mempunyai strategi dalam pembangunan ekonomi di suatu negara terutama negara Indonesia. Lembaga keuangan bank bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan bank melayani kebutuhan pembiayaan

serta melancarkan mekanisme system pembayaran bagi semua faktor perekonomian. Perbankan juga sebagai lembaga keuangan berorientasi bisnis melakukan berbagai transaksi. Transaksi perbankan yang utama adalah menghimpun (funding) dan menyalurkan dana (lending)¹

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Kredit diartikan sebagai kepercayaan. Kredit berasal dari bahasa latin yaitu *crede* yang artinya percaya, untuk meyakinkan pihak bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka bank biasanya akan terlebih dahulu melakukan analisis kelayakan kredit. Analisis ini mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan, serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar pihak bank merasa yakin bahwa kredit yang diberikannya benar-benar aman.

¹ Prof. Abd Shomad, 2016, *Hukum Perbankan*, Cetakan Pertama, PT Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta, Hal. 1

Jika kredit yang disalurkan mengalami kemacetan, maka langkah yang dapat dilakukan untuk menyelamatkan kredit ada beragam, dikatakan beragam karena harus dilihat terlebih dahulu penyebab dari terjadinya kredit macet tersebut. Jika memang kredit masih bisa diselamatkan, maka tindakannya adalah dengan menambah jumlah kredit atau memperpanjang jangka waktu kredit. Namun, jika memang sudah tidak bisa diselamatkan, maka tindakan terakhir adalah melakukan penyitaan terhadap jaminan yang dijaminan oleh penerima kredit (debitur), sebelum menerima melakukan atau melaksanakan perkreditan kedua belah pihak harus melakukan perjanjian terlebih dahulu agar perjanjian tersebut berkekuatan hukum tetap.²

Sebelum membahas tentang perjanjian kredit bank, sebaiknya menelusuri dulu dasar dari perjanjian kredit berupa perjanjian atau dikenal pula dengan istilah kontrak.

Dengan demikian, kontrak adalah suatu perjanjian (tertulis) antara dua atau lebih orang (pihak) yang menciptakan hak dan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal tertentu.

Istilah kontrak atau perjanjian dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama, seperti halnya di belanda tidak dibedakan antara pengertian contract dan overeenkomst.

Suatu kontrak atau perjanjian dengan demikian memiliki unsure-unsur, yaitu pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum,

²Hery, 2019 *Dasar-Dasar Perbankan*, PT Grasindo, Jakarta, Hal. 36,37,38

perjanjian timbale balik, serta hak dan kewajiban timbal balik. Ciri kontrak yang utama ialah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji dari para pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya seperangkat kewajiban.

Unsur-unsur seperti dirinci tersebut dengan demikian secara tegas membedakan kontrak dari suatu pernyataan sepihak

Para pihak melakukan kontrak beberapa kehendak, yaitu :

1. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji;
2. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji antara dua atau lebih pihak dalam suatu perjanjian;
3. Kebutuhan terhadap atau janji-janji yang dirumuskan dalam bentuk kewajiban;
4. Kebutuhan terhadap kewajiban bagi penegak hukum.³

Syarat sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata; terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian. Syarat-syarat tersebut adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal;

³ Ibid hal, 67

Syarat pertama dan kedua diatas dinamakan syarat-syarat subjektif, apabila sala satu dari kedua syarat tersebut tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat objektif, yakni jika sala satu dari kedua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

Jika syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata telah dipenuhi, maka akibat perjanjian berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan kekuatan suatu Undang-Undang. Ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”

Berdasarkan ketentuan diatas, maka ketentuan-ketentuan dalam buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan kepada para pihak dalam (dalam hal menentukan isi, bentuk, serta macam perjanjian) untuk mengadakan perjanjian akan tetapi isinya selain tidak bertentangan dengan Perundang-Undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum, juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Ketentuan yang terdapat dalam hukum perjanjian merupakan kaidah hukum mengatur, artinya kaidah-kaidah hukum yang dalam kenyataannya dapat dikesampingkan oleh para pihak dengan membuat ketentuan-ketentuan atau aturan-

aturan khusus di dalam perjanjian yang mereka adakan sendiri. Kaidah-kaidah hukum semacam itu baru akan berlaku (dan karena itu jadi memaksa) dalam hal para pihak tidak menetapkan peraturan-peraturan sendiri di dalam perjanjian yang mereka adakan. Kaidah-kaidah hukum semacam itu ada yang menamakan dengan istilah hukum pelengkap atau hukum penambah. Hal ini ditegaskan pula oleh subekti bahwa pasal-pasal tersebut boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian.⁴

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam Perundang-Undang, walaupun demikian dalam pasal 1 butir 11 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang perbankan ditentukan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antar bank dengan pihak lain. Namun Undang-Undang tersebut tidak menentukan lebih lanjut mengenai bagaimana bentuk persetujuan pinjam-meminjam tersebut.

Dalam rancangan Undang-Undang tentang perkreditan perbankan mulai diintrodusir tentang perkataan “Perjanjian Kredit”, dalam pasal 14 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

1. Ayat (1) “ Dalam hal permohonan kredit telah disetujui oleh kreditur, kreditur wajib menyampaikan surat persetujuan penediaan kredit kepada pemohon disertai syarat-syarat kredit yang telah disepakati dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) harikerja.

⁴ Ibid hal, 69

2. Ayat (2) “ Pelaksanaan persetujuan kredit sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dituangkan dalam perjanjian kredit

Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan, baik dalam Undang-Undang.

Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan, baik dalam Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No 7 Tahun 1992 tentang perbankan ataupun rancangan Undang-Undang tentang perkreditan. Oleh karenanya perlu untuk memahami pengertian perjanjian kredit menurut Subekti adalah dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam se muanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.⁵

Dalam aturan perjanjian kredit tersebut tidak dijelaskan mengenai pengalihan objek hak tanggungan secara sepihak (*cessie*), yang dimana para pihak disini disebut bertindak sebagai kreditur tidak boleh mengalihkan objek hak tanggungan kepada orang ketiga tanpa sepengetahuan dari pihak debitur, karena bertolak belakang dengan aturan yang ada di KUH Perdata buku ketiga mengenai hak milik, sesuai dengan Pasal 613 ayat (1) yang berbunyi “ Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain

⁵ Ibid hal, 70

Penyerahan demikian bagi siberutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis di setuju dan diakuinya”.⁶

Piutang yang timbul berdasarkan kegiatan pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank merupakan suatu tagihan atas nama debitur. Tagihan itu melibatkan dua pihak kreditur dan debitur yang sebelumnya melakukan perjanjian. Adapun Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata tentang perjanjian. Menjelaskan mengenai penyerahan yaitu penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas (mengambil tindakan pemilikan) terhadap kebendaan tersebut.⁷

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak tanggungan harus dibuktikan dengan Sertifikat melalui Pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam perjanjian kredit, apabila kredit lunas maka hak tanggungan hapus karena merupakan aksesoir. Tetapi, tidak berlaku sebaliknya yang berarti apabila ada kekeliruan dalam perjanjian jaminan sebagai perjanjian aksesoir yang berupa kurang adanya ketelitian memperhitungkan hak atas tanah yang menyebabkan jaminan hapus sehingga kredit tanpa jaminan. Perjanjian Hak Tanggungan lahir pada saat dibukukannya dalam buku-buku tanah di Kantor Pertanahan. Menurut Pasal 1 ayat 5

⁶Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,(Terjemahan: Prof. R. Subekti, SK et al), Jakarta pusat.

⁷ Ibid hal, 173

Undang-Undang Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai Jaminan untuk pelunasan utang.

Hal ini senada dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Erna Sriyatni mengemukakan dua asas hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatan PPAT. Kedua asas hukum itu meliputi:

1. Asas keterbukaan adalah salah satu asas yang wajib diperhatikan oleh seluruh penyelenggara negara agar dapat mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan yang baik dan terbuka (good governance). Keterbukaan adalah keadaan yang memungkinkan ketersediaan informasi yang dapat diberikan dan diperoleh oleh masyarakat luas. Keterbukaan merupakan kondisi yang memungkinkan partisipasi masyarakat dalam kehidupan bernegara
2. Asas kehati-hatian sebagai pejabat umum dalam melaksanakan jabatannya agar dapat dipertanggungjawabkan di hadapan Tuhan Yang Maha Mengetahui, di hadapan masyarakat dan di hadapan aparat hukum.⁹ Untuk meningkatkan integritas dan melaksanakan fungsi dan tanggungjawab serta perannya sebagai pelaksana sebagian kegiatan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Maksud adanya pendaftaran itu untuk memenuhi asas publisitas sekaligus merupakan Jaminan kepastian terhadap kreditor mengenai benda yang telah dibebani

hak tanggungan. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit.

Mengenai siapa yang berhak membebani Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT yang menyebutkan, “pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam proses pemberian Hak Tanggungan, perlu juga pencantuman nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.” Hal ini senada dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mewajibkan PPAT untuk berhati-hati dalam pembuatan akta dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta tersebut.

Dalam sistematis perbankan sering menggunakan istilah cession yang dimana pihak bank atau kreditur membolehkan pengalihan objek hak tanggungan secara sepihak tanpa harus mengonfirmasikan atau memberitahukan kepada pihak debitur sebagaimana yang di atur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi “ Jika piutang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan beralih Karena Cession, Subrogasi, Pewarisan atau sebab-

sebab lainnya, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. Dalam pasal 51 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijaminkan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dan dapat dipindah tangankan.⁸

Tetapi pembahasan kali ini lebih difokuskan Pengalihan Hak Tanggungan dari sudut pandang cessie.⁹

Cessie sebagai suatu perjanjian pengalihan piutang yang banyak dipergunakan oleh pihak perbankan karena merupakan satu cara untuk mengalihkan hak tagih kepada pihak lain dan atau pihak ketiga untuk menjamin fasilitas kredit atau dana yang diberikan oleh bank sebagai kreditur, dana yang diberikan oleh bank melalui fasilitas kredit memerlukan jaminan, sehingga bank sebagai kreditur merasa aman meberikan fasilitas kreditnya. Maka jaminan dapat dijual oleh bank sebagai kreditur sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Hasil penjualan dapat digunakan oleh bank untuk melunasi utang debitur.¹⁰

Dalam Undang-Undang KUH Perdata Pasal 1338 ayat (1) tentang perjanjian yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”, sesuai dengan asas

⁸<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15372/Pengalihan-Hak-Tagih-dengan-Cessie.html>

⁹ <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm>

¹⁰ <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm>

Konsesualisme.¹¹

Dari kedua Undang-Undang ini munculah permasalahan hukum yang dimana bertolak belakangnya Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang KUH Perdata, dimana hal ini tidak terlepas dari perjanjian yang berisi kesepakatan kedua belah pihak dalam membuat suatu perjanjian.¹²

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk membuat penelitan lebih lanjut yang akan dituangkan sebelumnya pada penelitian dengan judul : **“ANALISIS HUKUM DALAM PENGALIHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG PIUTANG SECARA SEPIHAK OLEH KREDITUR”**

B. Rumusan Masalah.

Berdasarkan uraian dari pada latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka penulis berkomitmen merumuskan suatu permasalahan hukum yang di tuangkan dalam rumusan berikut :

1. Bagaimana problematika hukum dalam pengalihan objek tanggungan secara sepihak yang dilakukan oleh kreditur sebagai jaminan hutang piutang tanpa persetujuan debitur?
2. Apakah implikasi hukum yang timbul akibat pengalihan objek tanggungan yang dilakukan oleh kreditur tanpa persetujuan debitur?

¹¹: Prof. R. Subekti, SK et al), *Op. cit.* hal. 307

¹² Ibid hal 307

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam peneilitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis problematika hukum dalam pengalihan objek hak tanggungan secara sepihak.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum terhadap pengalihan objek hak tanggungan secara sepihak tanpa sepengetahuan debitur.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Toeritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum tentang pengalihan objek hak tanggungan secara sepihak.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini dapat member manfaat bagi penulis maupun praktisi hukum dalam memahami masalah hukum terutama dalam pengalihan objek hak tanggungan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam mencegah terjadinya

pengalihan objek hak tanggungan secara sepihak yang banyak terjadi di masyarakat.

E. Kerangka Konseptual

1. Problematika berasal dari bahasa Inggris “problematic” yang berarti masalah atau persoalan. Problematika berasal dari kata problem yang dapat diartikan permasalahan atau masalah. Adapun masalah itu sendiri adalah suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Terdapat juga dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata Problematika berarti hal yang belum dapat dipecahkan; yang menimbulkan permasalahan. Masalah adalah suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Yang dimaksud dengan problematika adalah suatu kesenjangan antara harapan dan kenyataan yang membutuhkan penyelesaian atau pemecahan.¹³
2. Hukum menurut Soerojo Wignjodipero, S.H. Hukum merupakan himpunan peraturan-peraturan hidup yang bersifat memaksa, berisikan suatu perintah larangan atau izin untuk berbuat atau tidak berbuat

¹³ Abd. Muhih, *Problematika pembelajaran tematik terpadu di MIN III Bondowoso*, (*Indonesia Journal of Islamic Teaching* Vol. 1 No. 1, 2018), hal 47

sesuatu atau dengan maksud untuk mengatur tata tertib dalam berkehidupan bermasyarakat¹⁴

3. Pengalihan objek tanggungan adalah pengalihan piutang yang banyak dipergunakan oleh pihak bank (kreditur), karena merupakan suatu cara untuk mengalihkan hak tagih kepada pihak lain dan atau pihak ketiga untuk menjamin fasilitas kredit atau dana yang diberikan oleh bank.¹⁵
4. kreditur adalah pihak atau perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah yang memiliki satu atau lebih tagihan kepada pihak kedua atas properti atau layanan jasa yang telah diberikannya (dalam bentuk kontrak atau perjanjian) di mana diperjanjikan bahwa pihak kedua akan mengembalikan properti yang nilainya sama. Jadi singkatnya pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya yaitu kreditur.

Terminologi pada kredit ini seringkali dikaitkan dan digunakan dalam dunia keuangan khususnya pada pinjaman yang memiliki tenor pendek serta obligasi jangka panjang. Bank, lembaga keuangan, investor hingga *venture capital* pun dapat dikatakan sebagai pemberi kredit dan biasanya mereka meminjamkan uang sesuai dengan kriteria yang sudah ditentukan dalam masing-masing institusi. Selain itu juga dapat memilih

¹⁴<https://amp>kompas/nasional/read2022/04/03/01000011/pengertian-hukum-menurut-para-ahli>



untuk melakukan penawaran hanya pada jenis pinjaman tertentu atau untuk membatasi aktivitas pemberian pinjaman mereka pada jenis atau entitas tertentu.

5. Jaminan utang terdiri dari jaminan umum dan jaminan khusus. Keduanya berbeda dalam hal karakteristik dan juga cara lahirnya. Jaminan umum terjadi secara otomatis tanpa diperjanjikan terlebih dahulu di awal antara debitur dengan kreditur.¹⁷



¹⁶ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengalihan-hak-tanggung-tanpa-sepengetahuan-debitor-1t5daa67b738bab/>

¹⁷ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengalihan-hak-tanggung-tanpa-sepengetahuan-debitor-1t5daa67b738bab/>

F. Kerangka Teori

Penulisan tesis ini, penulis mengangkat beberapa teori-teori dari pakar hukum atau para ahli ilmu hukum yang bersangkutan dengan pembahasan tesis ini, yaitu :

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarannya, yakni perlindungan preventif dan represif.

Arti perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan perlindungan represif adalah bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.

Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau

kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga atau masyarakat karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujud sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.¹⁸

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat

¹⁸ <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>

memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum.

3. Teori Keadilan

Penelitian ini berobjek material Konsep keadilan Pancasila sebagai dasar hukum di Indonesia, dan berobjek formal filsafat hukum. Keadilan Pancasila yang dimaksud adalah suatu pemikiran yang bercita-cita melaksanakan sila kelima yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sehingga dengan keadilan sosial yang hendak dicapai akan terciptalah negara hukum di Indonesia, karena keadilan dalam Pancasila mengandung prinsip bahwa setiap orang di Indonesia akan mendapat perlakuan yang adil baik dalam bidang hukum, politik, sosial, ekonomi, dan kebudayaan. Filsafat hukum yang dimaksud adalah kajian filosofis tentang hakikat hukum, terutama tentang makna hukum dalam menciptakan keadilan yang berlaku di Indonesia. Keadilan Pancasila ternyata dalam perjalanan situasi sekarang ini dirasa kurang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai yaitu menciptakan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Immanuel Kant mengemukakan bahwa keadilan tertinggi adalah ketidakadilan paling besar. Dengan kata lain keadilan yang bersifat absolute adalah manifestasi dari wujud

ketidakadilan. Dalam tatanan yang tidak terlalu dogmatis, yang antara lain mendalilkan bahwa polisi lalulintas adalah hukum, karena kesemuanya itu kita taati, maka kitapun menemukan pengertian keadilan dari pengertian hukum tersebut, hal ini tidak jauh berbeda pada pemahaman yang berlaku pada sistem *common law*. Yang dimana terdapat suatu paradigma pemahaman hukum oleh *man on the street*. Adapun pemahaman yang dimaksud itu terdapat pemikiran bahwa hukum adalah pengadila, jaksa, hakim, polisi, dan perangkat hukum lainnya, yang berbentuk konkrit. Lebih lanjut padmo wahyono menyatakan bahwa keadilan adalah masalah hidup.¹⁹

G. Metode Penelitian

1. Metode penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu menggunakan norma-norma yang ada dalam undang-undang dengan pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Pendekatan konseptual yaitu pendekatan dengan memahami konsep-konsep, pandangan-pandangan ataupun doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

¹⁹ Bahder Johan Nasution, “*Kajian filosofis Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Moderen By Yustisia*”, dalam Universitas Sebelas Maret, Volume 3 No.2 Mei-Agustus 2014. <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/download/11106/9938> diakses pada tanggal 30 Juni 2023 pukul 23.30 WIB

Sedangkan pendekatan kasus yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah kasus yang berkaitan dengan masalah penelitian yang dihadapi.²⁰

2. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian adalah prosedur untuk penelitian yang mencakup langkah-langkah, mulai dari asumsi yang luas hingga metode terperinci dalam pengumpulan data, analisi dan interpretasi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif, yaitu dengan menggali berbagai sumber pustaka dan menggunakan pendekatan Perundang-Undangan serta pendekatan konseptual seperti Undang-Undang yang berlaku dan Undang-Undang yang mengatur kasus yang diangkat, serta sumber-sumber hukum dari berbagai jurnal maupun karya tulis ilmiah yang membahas tentang bab hukum.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat komparatif yakni membandingkan peraturan hukum ataupun putusan pengadilan disuatu negara dengan peraturan hukum dinegara lain, satu negara atau lebih, namun dengan catatan, hal yang dibandingkan haruslah mengenai hal-hal yang sama. Perbandingan dilakukan untuk memperoleh Persamaan dan perbedaan diantara peraturan hukum atau putusan pengadilan tersebut. Pendekatan perbandingan ini merupakan jenis

²⁰ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Mira Buana Media, Yogyakarta hal 55

pendekatan yang peneliti mencoba untuk membandingkan baik dengan negara-negara lain maupun dengan peristiwa-peristiwa yang pernah terjadi dalam satu negara.

4. Jenis dan Sumber Data

Karena penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, maka jenis dan sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Adapun data primer yang dipergunakan dalam penelitian diantaranya:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Pengalihan Hak Tanggungan
- 3) Undang-Undang Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang Perbankan

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer. Adapun beberapa data sekunder yang digunakan dalam penulisan tesis ini diantaranya adalah :

- 1) Hasil Karya Ilmiah Para Sarjana

- 2) Jurnal-jurnal Hukum
- 3) Hasil-hasil Penelitian

c. Bahan Hukum Tersier

- 1) Kamus Hukum
- 2) Ensiklopedia
- 3) Media Cetak dan Elektronik²¹

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini melalui tahapan studi kepustakaan. Studi kepustakaan yaitu dengan melakukan penelitian terhadap bahan-bahan berupa data sekunder melalui pengkajian terhadap peraturan Perundang-Undangan, literature-literatur, tulisan para pakar hukum, tulisan karya ilmiah, dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh kemudian dianalisa melalui pendekatan kualitatif, yaitu mengemukakan data dan informasi tersebut kemudian dianalisis dengan memakai beberapa kesimpulan sebagai temuan dari hasil penelitian. Metode analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan memperhatikan tiga hal, yaitu:

- a. Peraturan perundang-undangan antara satu dengan lainnya tidak boleh saling bertentangan;
- b. Memperhatikan hirarkis peraturan perundang-undangan dan
- c. Mencari dan memperhatikan kepatian hukum.

H. Sistematis Penulisan

Sistematis penulisan ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing



²¹ *Ibid* hal 62



bab akan diuraikan mengenai pokok-pokok pentingnya saja adapun uraian bab-bab tersebut adalah:

BAB I :PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi latar belakang, rumusan masalah, manfaat penelitian, tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan, dan daftar pustaka.

BAB II :TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Pustaka, merupakan bab yang tersusun atas tinjauan umum tentang Kedudukan, Hukum, Cessie, Pengalihan Objek Tanggungan, Objek Tanggungan dalam Prespektif Islam, KUH PERDATA.

BAB III :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penulisan pada bab III ini akan membahas tentang penjelasan hasil penelitian sesuai dengan rumusan masalah yaitu untuk mengetahui dan menganalisis problematika hukum dalam pengalihan objek tanggungan secara sepihak, untuk mengetahui dan menganalisa implikasi hukum yang terjadi ketika peralihan objek tanggungan secara sepihak tanpa sepengetahuan dari pihak debitur.

BAB IV :PENUTUP

Merupakan bab yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Problematika Hukum

Problematika berasal dari bahasa Inggris “*problematic*” yang berarti masalah atau persoalan. Problematika berasal dari kata *problem* yang dapat diartikan permasalahan atau masalah. Adapun masalah itu sendiri adalah suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Terdapat juga dalam kamus besar Bahasa Indonesia kata Problematika berarti masih menimbulkan masalah. Hal-hal yang masih menimbulkan masalah yang belum dapat dipecahkan. Sedangkan hukum menurut Soerjo Wignjodipoero, S.H. Hukum merupakan himpunan peraturan-peraturan hidup yang bersifat memaksa, berisikan suatu perintah larangan ataupun izin untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu dengan maksud untuk mengatur tata tertib dalam berkehidupan bermasyarakat.²² Lahirnya UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merupakan upaya penyempurnaan dari undang-undang sebelumnya yakni UU No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Terbitnya UU No. 12 Tahun 2011 tentunya berdampak pada aspek hukumnya, selain memberikan pedoman yang semakin jelas dan pasti terhadap hal-hal yang tadinya belum jelas diatur, akan tetapi juga memunculkan persoalan-

²² Abd. Muhith, *op. cit.* hal. 47

persoalan hukum baru, misalnya saja dengan masuknya Ketetapan MPR dalam tata urutan peraturan perundang-undangan. Terkait dengan masalah pengujian, siapakah yang berhak menguji terhadap Ketetapan MPR tersebut, dan masih banyak lagi problematika atau permasalahan hukum yang muncul. Di dalam konteks negara yang berdasarkan atas hukum, maka problematika atau permasalahan hukum yang muncul harus segera mendapatkan solusi, agar ada kepastian hukumnya. Problematika yang muncul tersebut dapat disebabkan oleh ketidak jelasan dalam pengaturan atau belum lengkapnya dalam pengaturan atau sebab yang lain dalam pembentukan peraturan perundangundangan.²³

B. Tinjauan Umum Tentang Pengalihan Objek Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.²⁴ Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-

²³ Retno Saraswati, "Problematika Hukum Undang-Undang No.12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan", Undip, Volume 2 No 3, hal. 98, <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/download/10164/9062> di akses pada tanggal 1 Juli 2023 pukul 23.35 WIB

²⁴ Adrian Sutedi. 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 21.

Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal 1232 KUHPerdara, dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur²⁵

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.²⁶

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian aksesoir. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh Debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian aksesoir adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan

²⁵ *Ibid.* hal. 27

²⁶ Salim, HS. 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 7

tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian aksesoir bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian aksesoir juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjian aksesoir-nya ikut pula berpindah. Contoh dari perjanjian aksesoir adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, fidusia.²⁷

Sri Soedewi dalam bukunya yang berjudul *Hukum Jaminan di Indonesia* menyatakan bahwa dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa pembebanan hak tanggungan pada suatu objek benda tertentu yang mempunyai tujuan sebagai penjaminan kekuatan dari perjanjian pokoknya.²⁸ Selain hak tanggungan, adapula fidusia, gadai, Borgtocht, dan lain-lain. Perjanjian penjaminan sendiri mempunyai kedudukan sebagai perjanjian tambahan atau perjanjian aksesoir yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian aksesoir itu memberikan kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur.

1. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

- a. Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan

²⁷ *Ibid.* hal 23

²⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan.1980, *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, C.V Bina Usaha, Yogyakarta. hal. 37.

Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya. Biasanya dalam praktik pemberi Hak Tanggungan disebut dengan debitur, yaitu orang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Dari penjelasan umum UU No. 4 Tahun 1996 antara lain dijelaskan bahwa pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada notaries atau PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan. Walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

- b. Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu

hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada



yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.²⁹

2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap-tahap pembebanan Hak Tanggungan ialah harus melalui tahapan perjanjian kredit terlebih dahulu dan itu menjadi dasar atau menjadi rujukan dalam proses pembuatan atau pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan. Proses Pembebanan Hak Tanggungan yaitu melewati 2 Proses yaitu :³⁰

²⁹ M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. hal. 28.

³⁰ Sutardja Sudrajat. 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung. hal. 54.

a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan Hak Atas Tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”.

Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-

undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.³¹

3. Eksekusi Hak Tanggungan

Sebelum kita membahas mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai pengertian dan eksekusi itu sendiri. Pengertian lebih lanjut mengenai eksekusi menurut beberapa ahli hukum, akan penulis kemukakan pada sub-sub selanjutnya. Namun untuk memberikan pemahaman tentang pengertian eksekusi ini penulis mengambil pendapat Subekti³² dan Salim³³ yang memberikan pengertian eksekusi sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta otentik). Grosse akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Menurut beliau terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut:³⁴

a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk

³¹ *Ibid.* hal 54

³² Subekti. 1977, *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Jakarta. hal.128.

³³ H. Salim HS. 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo, Jakarta. hal. 188

³⁴ Sudikno Mertokusumo. 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta. hal. 240.

membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);

- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya pembayaran sejumlah uang, malakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh pasal 1033 RV adalah pelaksanaan

putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan Negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 RBg.

- d. Eksekusi Langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan “parate executie” atau eksekusi 23 langsung. Parate executie terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat 2 KUHPerdara).

C. Tinjauan Umum Tentang Kreditur

Kreditur adalah pihak atau perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah yang memiliki satu atau lebih tagihan kepada pihak kedua atas properti atau layanan jasa yang telah diberikannya (dalam bentuk kontrak atau perjanjian) di mana diperjanjikan bahwa pihak kedua akan mengembalikan properti yang nilainya sama. Jadi singkatnya pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya yaitu kreditur.

Kreditur dapat berspesialisasi dalam hipotek untuk perorangan atau jalur kredit untuk bisnis dan usahanya. Para kreditur juga dapat melihat sifat dari bisnis

atau usahanya, karakter pemilik usahanya hingga proyeksi penjualan tahunan dalam perkembangan usahanya. Hal tersebut agar kreditur dapat melihat kualitas dari penerima pinjaman.³⁵

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adapun pengertian kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Namun dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 memberikan definisi yang dimaksud dengan kreditur dalam ayat ini adalah baik kreditur konkuren, kreditur separatis maupun kreditur preferen. Khusus mengenai kreditur separatis dan kreditur preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitur dan haknya untuk didahulukan.³⁶

Istilah kreditur juga sering kali menimbulkan multitafsir. Apalagi di era UU No. 4 Tahun 1998 ada 3 (tiga) kreditur yang dikenal dalam KUH Perdata,

1. Kreditur Konkuren

Kreditur konkuren ini diatur dalam asal 1132 KUH Perdata.

Kreditur konkuren adalah para kreditur dengan hak pari passu dan pro rata, artinya para kreditur secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya

³⁵ http://repository.unissula.ac.id/8622/1/COVER_1.pdf

³⁶ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut. Dengan demikian, para kreditur konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan.

2. Kreditur Preferen

Yaitu kreditur yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Kreditur preferen merupakan kreditur yang mempunyai hak istimewa, yaitu suatu hak yang oleh Undang-Undang diberikan kepada seseorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.³⁷ Untuk mengetahui piutang-piutang mana yang diistimewakan dapat dilihat dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata. Menurut Pasal 1139 piutang-piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu antara lain:

- a. Biaya perkara yang semata-mata disebabkan oleh suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak maupun tidak bergerak. Biaya ini dibayar dari pendapatan penjualan benda tersebut terlebih dahulu dari semua piutang lainnya yang diistimewakan, bahkan lebih dahulu pula dari pada gadai dan hipotik.

³⁷ Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- b. Uang sewa dari benda-benda tidak bergerak, biaya-biaya perbaikan yang menjadai kewajiban si penyewa, beserta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi persetujuan sewa.
- c. Harta pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar.
- d. Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang.
- e. Biaya untuk melakukan pekerjaan pada suatu barang, yang masih harus dibayar kepada seorang tukang.
- f. Apa yang telah diserahkan oleh seorang pengusaha rumah penginapan sebagai demikian kepada seorang tamu.
- g. Upah-upah pengangkutan dan biaya-biaya tambahan.
- h. Apa yang harus dibayar kepada tukang batu, tukang kayu dan lain-lain tukang untuk pembangunan, penambahan dan perbaikan benda-benda tidak bergerak, asal saja piutangnya tidak lebih tua dari tiga tahun dan hak milik atas persil yang bersangkutan masih tetap pada si berutang.
- i. Penggantian serta pembayaran yang harus dipikul oleh pegawai yang memangku sebuah jabatan umum, karena segala kelalaian, kesalahan, pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.

3. Kreditur Separatis

Yaitu kreditur pemegang hak jaminan kebendaan in rem, perampasan in rem adalah tindakan negara mengambil alih aset melalui putusan pengadilan dalam perkara perdata berdasarkan bukti-bukti yang lebih kuat bahwa aset tersebut yang diduga berasal dari tindak pidana atau digunakan untuk tindak pidana. Dalam KUH Perdata disebut dengan nama gadai dan hipotek. Hak penting yang dimiliki kreditur separatis adalah hak untuk dapat kewenangan sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan, tanpa putusan pengadilan (parate eksekusi). Hak tersebut untuk :

a. Gadai

Diatur dalam pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata yang diberlakukan terhadap benda-benda bergerak. dalam sistem jaminan gadai, seseorang pemberi gadai (debitur) wajib melepaskan penguasaan atas benda yang akan dijaminkan tersebut kepada penerima gadai (kreditur).

b. Hipotek

Yang diberlakukan untuk kapal laut yang berukuran minimal 20 m³ dan sudah terdaftar di syahbandar serta pesawat terbang.

c. Hak Tanggungan

Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang merupakan jaminan atas hak-hak atas tanah tertentu berikut kebendaan yang melekat di atas tanah.

d. Jaminan Fidusia

Hak fidusia diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang objek jaminannya dengan gadai, hipotek dan hak tanggungan.

Dalam hal ini hak kreditur mempunyai kewajiban membantu siapa saja yang akan melakukan pinjaman. Dan sebagai gantinya kreditur berhak menahan barang atau benda berharga milik debitur sebagai jaminan kepada kreditur untuk melakukan pelunasan hutangnya.³⁸

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

Jaminan adalah salah satu perlindungan bagi kreditur yang dijamin oleh Undang-Undang apabila debitur tidak mampu membayar hutangnya. Jaminan utang terbagi atas dua bagian yaitu :

1. Jaminan Umum

Menurut pasal 1131 dan 1132 Undang-Undang KUH Perdata yang menjelaskan “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” dan dilanjutkan “Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut

³⁸ https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1558/5/108400104_file5.pdf
diakses pada tanggal 2 July 2023 pukul 09.49 WIB

perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. “

2. Jaminan Khusus

Jaminan khusus adalah jaminan kebendaan yang mensyaratkan adanya agunan objek berupa harta bergerak maupun tidak bergerak. Jaminan terbagi lagi menjadi dua bagian yaitu :

- a. Hak Istimewah adalah hak yang didahulukan, sesuai pasal 1334 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi, “ Hak ialah suatu hak yang oleh Undang-Undang diberikan kepada seseorang berpiutang sehingga tingkatannya lebih tinggi dari pada seorang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat hutangnya”. Namun hak istimewa ini di bagi lagi menjadi dua bagian yaitu :
 - 1) Hak Istimewah Umum lebih mempunyai arti akan hak tagih yang diistimewahkan dalam mengambil perlunasan atas hasil penjualan dalam suatu eksekusi atas semua benda milik debitur. Menurut pasal 1349 KUH Perdata yang berbunyi, “ Piutang-piutang yang diistimewahkan atas semua benda bergerak dan tak bergerak pada umumnya ialah yang disebutkan dibawah ini, piutang-piutang manadilunasi dari pendapatan penjualan benda-benda itu menurut urutan sebagai berikut :

- a) Biaya-biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena pelelangan dan penyelesaian suatu warisan biaya-biaya ini didahulukan dari pada gadai dan hipotek;
 - b) Biaya-biaya penguburan, dengan tak mengurangi kekuasaan Hakim untuk menguranginya, jika biaya-biaya itu terlampaui tinggi;
 - c) Semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang penghabisan;
 - d) Upah paruh buru selama satu tahun dalam tahun kerja yang sedang berjalan;
 - e) Uang pembelian barang-barang, makanan untuk hidup sehari-hari yang diperlukan si berhutang dan keluarganya;
 - f) Tagihan sekolah asrama untuk satu tahun terakhir;
 - g) Piutang seseorang yang belum dewasa atau seseorang yang masih dibawah pengampuan seorang wali.
- 2) Hak Istimewah Khusus menurut pasal 1139 KUH Perdata yang berbunyi, “ Piutang-piutang yang diistimewahkan terhadap benda-benda tertentu yaitu :
- a) Biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak maupun tidak bergerak. Biaya ini dibayar dari pendapatan

penjualan benda tersebut terlebih dahulu dari pada semua piutang-piutang lainnya yang diistimewahkan, bahkan lebih dahulu pula dari gadai dan hipotik;

- b) Uang sewa dari benda-benda takbergerak, biaya-biaya perbaikan yang menjadi wajibnya si penyewa serta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi persetujuan sewa;
- c) Harga pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar;
- d) Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
- e) Biaya untuk melakukan suatu pekerjaan pada suatu barang, yang masi harus dibayar kepada seorang tukang;
- f) Apa yang telah diserahkan oleh seseorang pengusaha rumah penginapan sebagai demikian kepada seorang tamu;
- g) Upah-upah pengangkutan dan biaya tambahan;
- h) Apa yang harus dibayar kepada tukang-tukang batu, tukang-tukang kayu, dan lain-lain tukang untuk bangunan, penambahan dan perbaikan-perbaikan benda-benda takbergerak, asal saja piutangnya tidak lebih tua dari tiga tahun hak milik atas persil yang bersangkutan masih tetap pada siberhutang;

- i) Piutang negara terhadap pegawai-pegawai yang merugikan pemerintah karena kelalaian, kesalahan, atau pelanggaran dalam melaksanakan jabatannya.³⁹

E. Pendekatan Dalam Perspektif Hukum Islam Mengenai Hutang Piutang

Dalam konsep Islam, utang piutang merupakan akad (transaksi ekonomi) yang mengandung nilai ta'awun (tolong menolong). Dengan demikian utang piutang dapat dikatakan sebagai ibadah sosial yang dalam pandangan Islam juga mendapatkan porsi tersendiri. Utang piutang juga memiliki nilai luar biasa terutama guna bantu membantu antar sesama yang bagi yang tidak mampu secara ekonomi atau sedang membutuhkan. Keinginan yang begitu baik, maka tujuan utang piutang tolong menolong, transaksi ini terlepas dari unsur komersial dan usaha yang berorientasi pada keuntungan.

Kata utang dalam penyebutannya terdapat dua buah kata, yakni kata dayn dan kata qardh. Dalam tulisan ini penulis akan mencoba membahas beberapa permasalahan yang menyangkut tentang utang dengan melampirkan dalil Al-Quran dan Hadis sebagai penguat dalam pembahasannya.

Dalam bahasa Arab, utang merupakan sesuatu yang berada dalam tanggung jawab orang lain. Dayn disebut juga dengan sesuatu yang harus dilunasi atau diselesaikan.

³⁹ Fani Martiawan Kumara Putra, 2013, "Benturan Antara kreditor Privilege Dengan Kreditor Preferen Pemegang hipotek Kapal Laut Terkait adanya Force Majeure" *Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya*, Vol. 18, No 1, hal 37, <https://ejournal.uwks.ac.id/myfiles/201303002803143006/4.pdf> diakses pada tanggal 3 July 2023 pukul 03.30 WIB

Menurut Hanafiyah, *dayn* termasuk kepada *almilk*. Utang dapat dikategorikan pada *al-Māl al-Hukmi*: “sesuatu yang dimiliki oleh pemberi utang, sementara harta itu berada pada orang yang berutang.” Sehingga utang negara adalah milik rakyat dan dipergunakan untuk keperluan rakyat. Selain itu, utang secara bahasa utang juga dapat bermakna memberikan pinjaman. *Al Dayn* mensyaratkan jangka waktu tertentu dalam pengembalian utang, hal ini yang membedakan *al-Qardh* yang tidak mensyaratkan jangka waktu tertentu dalam pengembalian utangnya, *dayn* lebih umum dari *al-qardh*.

Adapun menurut *al-Mu‘jam al-Wasid* kata *dayn* adalah utang yang bertempo sedangkan *qardh* utang yang tidak bertempo, *Qardh* kamu memberikan harta kepada orang lain dengan mengharapkan pengembalian darinya. *Qardhul Hasan* berarti memberikan pinjaman tanpa keuntungan atau bunga, ini bisa digunakan untuk yang abstrak baik yang menyangkut kebaikan atau keburukan.

Jadi baik kata *dayn* maupun kata *qardh* adalah kata yang bermakna utang yang memiliki tempo dan tidak bertempo.

Hutang secara terminologi adalah memberikan harta kepada orang yang akan memanfaatkannya dan mengembalikan ganti rugi dikemudian hari.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, hutang adalah penyediaan dana atau tagihan antar lembaga keuangan syariah dengan pihak peminjam untuk melakukan pembayaran secara tunai atau cicilan dalam dalam jangka waktu tertentu. Definisi yang dikemukakan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi

Syariah bersifat apikatif dalam akad pinjam-meminjam antara nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah.

Hukum Utang piutang pada asalnya diperbolehkan dalam syariat Islam. Bahkan orang yang memberikan utang atau pinjaman kepada orang lain yang sangat membutuhkan adalah hal yang disukai dan dianjurkan, karena di dalamnya terdapat pahala yang besar. Adapun dalil-dalil yang menunjukkan disyariatkannya utang piutang ialah sebagaimana berikut ini:

1. Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya. (Q.S. Al Maidah/5: 2).⁴⁰

Ayat ini memerintahkan manusia agar saling tolongmenolong sesama manusia, hal ini dikarenakan manusia tidak akan dapat hidup tanpa bantuan orang lain dan selalu membutuhkan orang lain.

2. Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar, dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan apa yang akan ditulis itu, dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi

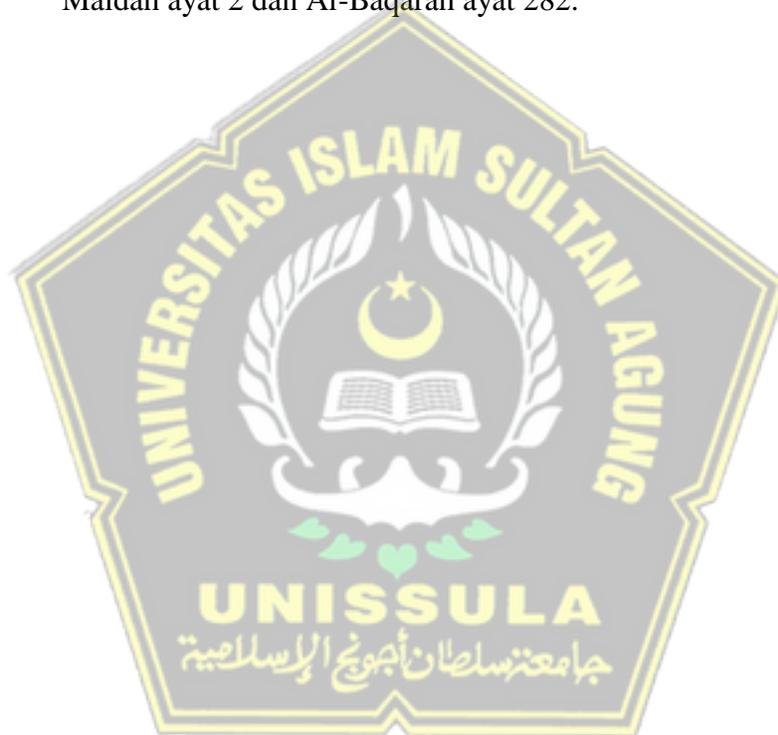
⁴⁰ (Q.S. Al Maidah/5: 2

sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah keadaannya atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki di antaramu. jika tak ada dua orang lelaki, maka boleh seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan memberi keterangan apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak menimbulkan keraguanmu. Tulislah mu'amalahmu itu, kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, jika kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan yang demikian, maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu, dan bertakwalah kepada Allah (Q.S Al-Baqarah ayat 282).⁴¹

⁴¹ (Q.S Al-Baqarah ayat 282)

Ayat ini menjelaskan, bahwa dalam bertransaksi yang dilaksanakan idealnya harus tercatat agar ada pegangan diantara pihak yang bertransaksi sebagai bukti etintik.⁴²

Pembahasan diatas sudah banyak mengurai tentang tata cara utang piutang yang diajarkan oleh al-quran terutama dalam surat al-Maidah ayat 2 dan Al-Baqarah ayat 282.⁴³



⁴² Abdul Aziz, 2016, "Esensi Utang Dalam Konsep Ekonomi Islam", *Stain Gajah Putih Takengon*, Vol 4 No 1, hal 125-128,
<https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/Bisnis/article/viewFile/1689/1503#:~:text=Dalam%20konsep%20Islam%2C%20utang%20piutang,Islam%20juga%20mendapatkan%20porsi%20tersendiri>. Diakses pada tanggal 3 July 2023 pukul 07.55 WIB

⁴³ Al-Imam Abu Fida Ismail Ibnu Katsir, *Tafsîr Ibnu Katsîr*, terjemahan Bahrun Abu Bakar, 185.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Problematika Hukum Dalam Pengalihan Objek Hak Tanggungan Oleh Kreditur Secara sepihak Sebagai Jaminan Hutang Piutang

Hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hak ini dapat juga diartikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hak tanggungan dibebankan untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁴⁴

Subjek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan yang merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Objek hak tanggungan atas tanah sebagai berikut: Hak atas tanah yang dapat di bebani hak tanggungan, hak milik, hak guna usaha hak guna bangunan.⁴⁵

Ketentuan mengenai hak tanggungan di Indonesia diatur dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang berkaitan dengan tanah.



⁴⁴ Sutan Remy Sjahdeny, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2003). hal. 5

⁴⁵ Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya (Jakarta: Sinar Grafika, 2012). hal. 45



Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.⁴⁶

Pengalihan dalam hukum perdata dapat dilakukan dengan beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan, yaitu dengan pengakuan, penemuan, penyerahan, daluwarsa, pewarisan, cara penciptaan, dan cara ikutan atau turunan. Benda milik seseorang kemudian dialihkan hak melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Penguasaan terhadap hak miik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertifikat hak milik. Adapun pembahasan kali ini pengalihan objek hak tanggungan yang dilihat dari sudut pandang cessie.⁴⁷

Pengalihan objek hak tanggungan yang dilihat dari sudut pandang cessie ialah tindakan pengalihan hak tagih utang sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyerahannya dilakukan dengan membuat akta. Akta pengalihan hak tagih utang disebut akta cessie. Cessie biasanya berupa pengalihan piutang atas nama kepada pihak ketiga, dimana seorang menjual hak tagihnya kepada orang lain. Kitab UndangUndang Hukum Perdata tidak mengenal istilah cessie, tetapi didalam Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-

Undang Hukum

⁴⁶ Mariam Daruz Badruzaman, Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai Dan Fidusia (Bandung: Ikapi, 1984). hal. 105.

⁴⁷ Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya (Jakarta: Sinar Grafika,

2010). hal. 71.



Perdata menyatakan bahwa penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta autentik atau akta dibawah tangan dengan hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.⁴⁸

Ketentuan di dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila diperhatikan adalah mengenai penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, sehubungan dengan kata piutang, hal ini menunjukkan bahwa yang dapat dialihkan adalah suatu piutang dan bukanlah suatu utang. Ketentuan yang diatur di dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya dapat diberlakukan untuk melakukan penggantian kreditur dan tidak dapat diberlakukan untuk melakukan penggantian debitur dan ketentuan ini harus disepakatin oleh kedua belah pihak yang dimana dimaksud kreditur dan debitur.⁴⁹

Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terletak pada bagian Ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang cara memperoleh hak milik, hal ini dikaitkan dengan ketentuan umum tentang cara memperoleh hak milik dalam Pasal 548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata salah satunya melalui penyerahan.

Peralihan hak milik melalui penyerahan agar sah, maka harus dipenuhi syarat Pasal 548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain harus didasarkan atas suatu peristiwa perdata dan pihak yang menyerahkan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan atau tindakan hukum pemilikan atas benda yang diserahkan atas tagihan atas nama yang bersangkutan.

Termuat dalam *Black Law Dictionary*, cession atau istilah bahasa Inggris yang digunakan adalah *cession*. Cession dalam arti definisi ini memiliki hubungan antara penyerahan hak-hak properti yang disempitkan dalam bidang pertanahan. Cession ialah Pengalihan hak atas kebendaan tak bertubuh (*intangible goods*) kepada pihak ketiga. Kebendaan tak bertubuh disini biasa berbentuk piutang atas nama. Perbuatan hukum mengalihkan piutang orang atau kreditur-kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lain disebut *cession*.⁵⁰

⁵⁰ Muhamad Rizky Djangkarang, "Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui Cession," *Lex Privatum* 1, no. 5 (2013):

⁴⁸ Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. hlm. 33.

⁴⁹ Nataliasari, "Pengalihan Piutang Secara Cession Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia." hal. 16- 17.

Prof. Subekti mengartikan cession adalah pemindahan hak piutang yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan *cedent*, dengan seorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan cessionaris. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta autentik atau di akta bawah tangan tidak boleh dilakukan dengan lisan atau dengan penyerahan piutang saja. Pemindahan agar berlaku terhadap si berutang, harus diberitahukan terdapatnya akta padanya secara resmi (betekend). Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta cession itu dibuat, tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang.⁵¹

Pengalihan hak tagih atau cession dilakukan dengan disertai beberapa asas hukum sebagai berikut: *Asas nemo plus iuris, asas cession sebagai lembaga assessor, asas kontrak nyata (riil), asas levering tertulis, asas transparansi kepada debitur.*⁵² Cession diatur dalam bab ketiga buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan persangkaan bahwa objek merupakan benda dan pengaturan tentang cession merupakan bagian dari pengaturan tentang benda pada umumnya.⁵³

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3081>. diakses pada tanggal 4 July 2023 pukul 04.15 WIB

⁵¹ Subekti, Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni. Ha

⁵² Hartono Seorjopratikno, Utang Piutang, Perjanjian-Perjanjian Pembayaran Dan Jaminan Hypotik (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1984). hal. 39.

⁵³ Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010). hal. 186.

Dasar pemikirannya cessie merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik dan hak milik adalah hak atas suatu benda. Kata hak milik dalam hukum tertuju baik kepada haknya sekelompok hak-hak maupun terhadap bendanya. Penggunaan istilah hak milik bisa tertuju kepada haknya atau bendanya atau kedua-duanya jadi objek cessie adalah benda yang hendak dialihkan hak kepemilikannya melalui penyerahan atau cessie yang dengan istilah teknis hukum disebut di cedeer atau di cessie.⁵⁴

Cessie sebagai bagian dari cara penyerahan selain tunduk terhadap hukum perjanjian juga tunduk terhadap hukum benda, khususnya yang mengatur tentang penyerahan piutang atas nama. Pengertian benda (*Zaak*) mencakup benda berwujud yang biasa dikenal dengan barang (*Goed*) dan benda tidak berwujud atau biasa disebut dengan hak (*Recht*). Benda berwujud maupun yang tidak berwujud dalam terminologi hukum dibedakan lagi antara benda bergerak dan benda tidak bergerak. Mekanisme cessie dilakukan melalui perjanjian cessie sebagai bentuk penyerahan piutang, dalam hal ini maka yang diserahkan adalah piutang atas nama.⁵⁵

⁵⁴ Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. hal 136.

⁵⁵ Yanti Fristikawati, Laporan Penelitian Cessie, Makalah Mempertajam Konsep Hukum Cessie (Jakarta, 2010). hal. 5.



Dalam hak tanggungan ada namanya Akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dimana yang dijadikan jaminan oleh kreditur terhadap debitur sehingga debitur wajib membayar atau melunasi pinjaman yang diajukan kepada kreditur. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang berdasarkan perjanjian kredit atau dalam KUHPerduta ialah pinjam-meminjam atau perjanjian kontrak. Sebelum terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memperhatikan proses-proses dalam hak tanggungan, adapun proses-proses yang harus dilakukan oleh pihak kreditur dan debitur sebagai berikut :

1. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit dibuat oleh bank dan lembaga jasa keuangan, sebagai dasar untuk mengucurkan pinjaman. Perjanjian ini berbentuk surat yang isinya sudah ditetapkan, jadi kita tidak bisa melakukan negosiasi dari isi surat perjanjian itu. Adapun isi perjanjian kredit antara lain pernyataan bahwa debitur akan meminjam sejumlah uang dan bank akan memberikan pinjaman. Juga soal bunga, biaya-biaya, angsuran, dan lain-lain.

Perjanjian kredit ini mempunyai sisi positifnya yang merupakan Akta di bawah tangan ini diatur dalam Pasal 1874 tahun 1984 KUH-perdata. Terhadap akta di bawah tangan apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus

membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain. Dengan demikian jika selama tanda tangan tidak diakui atau para pihak tidak bisa membuktikan maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membawa manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka pengadilan. Namun jika dihadapan notaris akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian formil, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Peranan akta otentik dalam pemberian kredit dibank sangat penting karena mempunyai daya pembuktian kepada pihak ketiga, yang tidak dipunyai oleh akta di bawah tangan.

Sedangkan sisi negatifnya Secara hukum, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan di bawah tangan. Akta di bawah tangan tetap diakui sebagai alat bukti yang dapat digunakan di pengadilan Ketika terjadi sengketa, namun kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna akta otentik, artinya ini akan beresiko pada kepastian hukum. Sedangkan akta di bawah tangan mempunyai kelemahan yang sangat nyata yaitu orang yang tandatanganannya tertera dalam akta di bawah tangan dapat meningkari keaslian tanda tangan itu

2. Pengakuan Utang

Pengakuan utang harus dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris. Sesuai dengan pasal 224 HIR yang menyebutkan “ *Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang, yang dibuat dihadapn notaris di Indoensia dan yang memakai perkataan **atas nama keadilan** dikepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim*” Surat ini dibikin setelah perjanjian kredit. isinya pernyataan bahwa debitur mengaku berhutang kepada kreditur dan kreditur menerima pengakuan tersebut.

Notaris menurut keterangannya dalam hal ini adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.⁵⁶ Jabatan Notaris ada disebabkan karena masyarakat membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik yang berkenaan dengan keadaan peristiwa atau perbuatan hukum⁵⁷.

⁵⁶ Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 2 Tahun 2014 *Tentang Jabatan Notaris*

⁵⁷ Habib Adjie, 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung; PT Refika Aditama. hal. 32.

Dalam melaksanakan jabatannya, Notaris berpegang teguh terhadap aturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Notaris di Indonesia merupakan sebuah sebutan profesi bagi seseorang yang telah menyelesaikan rangkaian Pendidikan sampai dengan sumpah jabatan notaris dan mendapatkan lisensi/izin pemerintah untuk melakukan hal-hal yang berkaitan dengan hukum, seperti membuat akta, menandatangani akta, serta sebagai saksi penandatanganan dokumen oleh para pihak. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya, Notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena tugas Notaris ialah untuk mencegah terjadinya masalah. Selain sebagai profesi, Notaris juga merupakan pejabat umum ataupun publik karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara yang dalam hal ini diwakili oleh Pemerintah melalui Menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan, yaitu Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Posisi Notaris yang urgen dalam kehidupan kemanusiaan tersebut menjadikan proses seseorang yang ingin menuju menjadi notaris yang ahli menjadi penting.

Karenanya dalam pendidikan notariat diperhatikan pula etika notaris, sehingga dalam hal ini ditegaskan bahwa suatu Pendidikan professional tanpa pendidikan mengenai tanggung jawab dan etika professional tidaklah lengkap. Dalam bidang hukum keterampilan teknis yang mengabaikan segi yang menyangkut tanggung jawab yang dipercayakan kepadanya dan profesinya pada umumnya, serta nilai-nilai dan ukuran etika yang harus menjadi pedoman dalam menjalankan profesinya, hanya akan menjadi tukang-tukang yang terampil belaka dibidang hukum dan profesinya. Seperti yang telah diketahui bahwa beberapa tugas Notaris salah satunya adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris. Serta dalam hal ini apapun segala bentuk akta yang dibuat oleh notaris wajib ditandatangani dan diketahui oleh Notaris, para pihak maupun para saksi- saksi yang mengetahui hal tersebut.⁵⁸

Pengakuan hutang harus dianggap mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti halnya dengan putusan pengadilan. Dan untuk kepentingan itu, dalam pembuatan surat pengakuan hutang, haruslah dibuat secara notariil dan juga pada kepala dokumen/ surat haruslah dicantumkan irah-irah atau kalimat

"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (pasal 224 HIR/ 258 RBG), sehingga kreditur dapat segera mengeksekusi hutang tersebut sendiri, tanpa melibatkan pengadilan. surat pengakuan hutang yang tidak dibuat secara notariil biasanya surat pengakuan hutang tersebut dibuat dengan maksud untuk memberikan akibat yang sama dengan surat pengakuan hutang secara notariil, maka biasanya dimuatlah suatu klausula bahwa penghutang atau debitur telah memberikan kuasa kepada kreditur yang tidak dapat dicabut kembali untuk dapat membuat dan menandatangani akta pengakuan hutang secara notarial. Surat pengakuan hutang tidak harus dibuat secara notariil, akan tetapi surat pengakuan hutang dapat pula dibuat di bawah tangan tetapi tanpa adanya kekuatan segera dieksekusi seperti yang dibuat secara notariil. Agar surat pengakuan hutang memberikan kekuatan hukum yang sama dengan surat pengakuan hutang secara notariil, maka diperlukan klausula (syarat) bahwa debitur memberikan kuasa kepada kreditur yang tidak dapat dicabut kembali dalam pembuatan dan penandatanganan surat pengakuan hutang. Klausula tersebut tidak bersifat mutlak artinya jika debitur sudah membayarkan seluruh kewajiban pembayarannya kepada kreditur, maka kuasa tersebut akan berakhir.

3. Akta Pemberihan Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan harus ditandatangani oleh pemberi Hak Tanggungan dan Kreditur. Tetapi kalau dalam jaminan masi ada atas nama orang lain maka mereka ikut juga dalam menandatangani Pemberian Hak Tanggungan.⁵⁹

Adapun dalam pembahasan kali ini lebih di fokuskan pada pengalihan objek hak tanggungan yang dilaksanakan dengan cara cessie.

Dalam pengalihan objek hak tanggungan yang dimana pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Undang-Undang KUH Perdata yang bertolak belakang, karena dalam Undang-Undang Hak Tanggungan perjanjian kredit belum secara detail membahas point-point penting dalam perjanjian kredit dan piutang yang dapat dialihkan dengan cara cessie haruslah Karena apabila hal tersebut tidak diatur dalam perjanjian kredit Undang-Undang Hak Tanggungan maka di lain waktu dapat dipermasalahkan oleh pihak debitur.

⁵⁸ Darji Darmodiharjo dan shidarta, 2004, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Jakarta: PT

Gramedia Pustaka Utama, hal. 265

⁵⁹ <https://lifepal.co.id/media/apa-itu-apht-yuk-kenalan-dulu-daripada-keliru/>



Maka dalam hal ini munculah problematika atau permasalahan hukum dalam pengalihan objek hak tanggungan secara sepihak yang dilakukan oleh kreditur sebagai jaminan utang-piutang tanpa sepengetahuan dari debitur dikarenakan adanya peraturan yang kurang jelas dan pengaturan yang rancu dan merugikan pihak debitur.

Sedangkan dalam pengalihan objek hak tanggungan yang dilaksanakan dengan cara cessie harus berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun point-point yang dimaksud diatas yaitu :

1. Dalam pasal 613 KUH Perdata menjelaskan dengan beralihnya piutang kepada kreditur baru harus membuat perjanjian akta otentik atau akta dibawah tangan, serta adanya pemberitahuan kepada debitur untuk disetujui dan diakuinya, juga menyerahkan surat-surat piutang kepada kreditur baru.
2. Dalam pasal 1754 KUH Perdata menjelaskan bahwa pinjam-meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Merujuk dari kondisi tersebut, maka dalam menciptakan dan melahirkan keteraturan hukum dan menghindari terjadinya konflik norma antara Undang- Undang Hak Tanggungan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka perlu untuk melakukan revisi terhadap Pasal 16 No 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan dan penambahan point yang membahas secara detail tentang perjanjian kredit dalam Undang-Undang Hak Tanggungan agar kedepan tidak akan ada lagi permasalahan yang timbul mengenai Pengalihan Objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak kreditur.

Karena pada saat ini Undang-Undang Republik Indonesia No 4 Tahun 1996 tentang Pengalihan Objek hak tanggungan dijadikan sebagai dasar hukum dalam pelaksanaan kredit yang dilakukan oleh pihak bank. Sehingga membuka ruang atau membolehkan pengalihan objek hak tanggungan terjadi secara sepihak tanpa harus memikirkan norma-norma hukum yang berlaku.

Pada dasarnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan

tanah secara substansi undang-undang tersebut hanya mengatur tentang ruang lingkup hak tanggungan yang sifatnya konvensional sehingga dalam undang-undang tersebut belum terdapat bagian yang mengatur secara khusus tentang mengenai perjanjian kredit dan pengalihan objek

tanggungannya secara sepihak. Kenapa karena pengalihan objek hak tanggungan yang dilakukan dengan cara *cessie* hanyalah istilah dalam perbankan.

Maka dari itu Problematika Hukum dalam Pengalihan Objek Hak Tanggungan oleh kreditur secara sepihak sebagai jaminan utang piutang menurut konsepsi keadilan hukum berdasarkan uraian penulis di atas harus memperhatikan nilai-nilai atau kaidah-kaidah dalam melaksanakan pengalihan objek tanggungan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 613 yang berbunyi “ *penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berhutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat-surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosmen surat itu*”, dan diperkuat juga berdasarkan pandangan ahli pakar menurut Rachmad Setiawan dan J. Satrio, penyerahan piutang atas nama dan penyerahan benda-benda tidak berwujud lainnya pada dasarnya adalah

menggunakan akta baik otentik ataupun di bawah tangan penyerahan piutang atas nama penyerahan benda-benda tidak berwujud dilakukan dengan Akta Cessie dan hak milik piutang atas nama (dan jaminannya) tuntas beralih dengan ditandatanganinya Akta Cessie tersebut.⁶⁰

Dalam pengisian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk memenuhi syarat spesialis berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT, wajib mencantumkan:

- a. Nama dan identitas penerima Hak Tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima hak tanggungan
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminkan
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian secara jelas mengenai objek hak tanggungan

Ketentuan diatas sifatnya wajib dicantumkan, apabila tidak dicantumkan maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum (Penjelasan Pasal 11 ayat 1). Sedangkan dalam pasal 11 ayat 2 menjelaskan mengenai janji-janji yang bersifat fakultatif, artinya dapat diperjanjikan atau tidak tergantung kesepakatan para pihak.

Berdasarkan penjelasan pasal 11 ayat 2, ada pembatasan yaitu janji-janji yang dilarang disebutkan di dalam Pasal 12 UUHT, yaitu dilarang diperjanjikan pemberian kewenangan kepada kreditur untuk

memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Maksud dari larangan ini dalam rangka melindungi debitur dan pemberi hak tanggungan lainnya, terutama jika objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin, atau kemungkinan juga objek Hak Tanggungan berada pada tempat yang strategis dan mempunyai prospek yang baik. Maka dari itu PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tersebut harus mengetahui dan menerapkan dalam pembuatan akta apabila hal ini dilanggar maka akan menyebabkan terjadi sengketa dan akta tersebut batal demi hukum.

Tetapi, tidak dilarang bagi kreditur pemegang hak tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan, asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu :

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat oby ek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

⁶⁰Akhmad Budi Cahyono, "Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang atas Nama", Lex Jurnalica/ Vol. 2/ No. 1/Desember 2004, hlm. 15-16.

- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Berdasarkan teori perlindungan hukum upaya responsif dari pemerintah dalam mengatasi permasalahan yang timbul berkaitan dengan

pengalihan hak tagih oleh perbankan dan melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat ada dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) mengenai hak tagih dalam peraturan otoritas jasa keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan (POJK Perlindungan Konsumen) peraturan ini menggantikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013. Dalam peraturan tersebut telah diatur mengenai pengalihan hak tagih, terdapat pada Pasal 34 POJK, yaitu sebagai berikut:

- 1) Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) melaksanakan pengalihan hak tagih kepada pihak lain berdasarkan perjanjian kredit atau pembiayaan dengan Konsumen, PUJK wajib memenuhi tata cara pengalihan hak tagih kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Pengalihan hak tagih kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib:
 - a. dimuat di dalam perjanjian kredit atau pembiayaan; dan
 - b. diberitahukan kepada Konsumen atau disetujui oleh Konsumen.
- 3) PUJK wajib memastikan pengalihan hak
- 4) tagih kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menimbulkan kerugian bagi Konsumen.

Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa kewajiban bank untuk

memberikan pemberitahuan kepada debitur (konsumen) perihal pengalihan hak tagih dilakukan melalui sarana korespondensi yang disepakati antara debitur (konsumen) dan Bank (PUJK), termasuk menginformasikan nilai tagih yang dialihkan. Dalam hal ini Bank tidak boleh merugikan debitur selaku konsumen, yaitu tidak bertentangan dengan hak dan kewajiban serta syarat-syarat yang telah disepakati dalam perjanjian.

Menurut penjelasan diatas, mengimpletasikan dari teori keadilan yaitu harus menerapkan nilai-nilai keadilan dari suatu perjanjian yang telah dibuat dan disepakati, yaitu bank sebagai Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) tidak boleh merugikan debitur selaku konsumen.

Akta cessionie bukanlah instrumen hukum untuk mengalihkan jaminan hak tanggungan contohnya seperti membalik nama sertifikat, tetapi akta cessionie hanya berisi pengalihan utang atau hak tagihnya saja yang didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli hak tagih (cessionaris) agar hak-haknya dapat terpenuhi dan dapat memberikan kepastian hukum yaitu dengan cara mengajukan gugatan atau penetapan ke pengadilan negeri setempat agar memutuskan atau menetapkan bahwa

pembeli hak tagih (cessionaris) diizinkan melakukan pengalihan hak berdasarkan putusan pengadilan. Dengan putusan atau penetapan dari pengadilan negeri tersebut dapat dijadikan dasar hukum untuk pengalihan hak kepada pembeli hak tagih (cessionaris).

Pada proses balik nama sertifikat yang mana pembeli hak tagih (cessionaris) ingin membalik nama sertifikat tersebut, maka kantor pertanahan menjadikan pengalihan hak tersebut berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, tidak bisa semerta-merta hak atas tanah itu beralih tanpa adanya dasar hukum yang kuat seperti putusan atau penetapan pengadilan. Hal ini sesuai dengan teori kepastian hukum, yang mana putusan atau penetapan pengadilan tersebut merupakan pelaksanaan hukum yang menjamin hukum dapat dijalankan.

Contoh kasus pada Penetapan Pengadilan No. 130/Pdt.P/2017/PN.Kpn yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Malang menolak berkas peralihan hak dikarenakan harus ada penetapan atau putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar dalam melakukan peralihan hak tersebut. Pemilik hak atas pengalihan hak milik (cessie) melakukan permohonan penetapan kepada pengadilan negeri setempat untuk mengabulkan permohonan tersebut. Pada akhirnya Pengadilan negeri Kepanjen mengabulkan permohonan tersebut dan memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk mengalihkan hak atas tanah

tersebut kepada pembeli hak tagih (cessionaris).

Jadi sudah jelas bahwasanya pengalihan objek tanggungan yang dilakukan dengan cara cession harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak dalam melaksanakan pengalihan objek hak tanggungan dan apabila pihak kreditur tetap saja melaksanakan pengalihan objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan dari pihak debitur, maka pihak kreditur tersebut dapat di tuntutan ke pengadilan oleh pihak yang dirugikan atau disini disebut debitur untuk mendapatkan keadilan hukum dalam permasalahan ini. Serta jika pemilik hak tagih (cessionaris) ingin mengalihkan hak tersebut kepadanya agar mendapatkan kepastian hukum yaitu dengan cara mengajukan gugatan atau Penetapan ke Pengadilan Negeri setempat.

B. Implikasi Hukum Yang Timbul Secara Sepihak Akibat Pengalihan Objek Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Kreditur Tanpa Persetujuan Debitur

Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, jadi hak ini juga dapat diartikan sebagai jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hak Tanggungan dibebankan untuk pelunasan utang piutang dari pihak Debitur yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap dari Kreditur-Kreditur lain.

Subjek Hak Tanggungan adalah pemberian hak tanggungan yang merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Objek Hak Tanggungan Atas Tanah, berupa Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Adapun ketentuan mengenai Hak Tanggungan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Pengalihan Hak merupakan beralihnya suatu Hak Jaminan yang di jaminkan oleh Debitur kepada Kreditur dengan jalan, Jual Beli atau Tukar Menukar atau dengan cara yang dibenarkan oleh hukum.⁶¹

Pengalihan dalam Hukum Perdata dapat dilakukan dengan beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan, yaitu dengan pengakuan, penemuan, penyerahan, daluwarsa, pewarisan, cara penciptaan, dan cara ikutan atau turunan. Benda milik seseorang kemudian dialihkan melalui hal-hal tersebut diatas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Penguasaan terhadap hak milik sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertipikat hak milik. Adapun pembahasan kali ini ialah Pengalihan Hak Objek Hak Tanggungan Oleh Kreditur



⁶¹Mariam Daruz Badruzaman, 1984, *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai dan*

Secara Sepihak Sebagai Jaminan Utang Piutang yang dilihat dari sudut pandang Cessie.⁶²

Pengalihan Objek Hak Tanggungan yang dilahtha dari sudut pandang cessie ialah tindakan pengalihan hak tagih utang sebagaimana diatur dalam pasal 613 Undang-Undang Hukum Perdata. Penyerahan yang dilakukan dengan membuat akta. Akta pengalihan hak tagih utang disebut dengan akta cessie. Cessie biasanya berupa pengalihan piutang atas nama kepada pihak ketiga, dimana seseorang menjual hak taginya kepada orang lain. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengenal istilah cessie, tetapi dalam pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum perdata menyatakan bahwa penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta bawah tangan dengan hak-hak diatas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain⁶³

Ketentuan dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila cermati mengenai penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya. Sehubungan dengan kata piutang, hal ini menunjukan bahwa yang dapat dialihkan dalah suatu piutang dan bukanlah suatu utang. Ketentuan yang diatur didalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya dapat berlaku untuk penggantian kreditur dan tidak untuk penggantian debitur dan ketentuan ini harus

disepakati oleh kedua belah pihak. Pengalihan Objek Hak Tanggungan secara sepihak

tanpa adanya persetujuan dari pihak debitur yang dilakukan dengan cara cessie maka itu dinyatakan sah ketika pengalihan Objek Hak Tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan akta otentik atau akta bawah tangan yang dimana harus disepakati oleh kedua pihak. Dengan begitu pengalihan dapat dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap dan mengikat kedua belah pihak.

Dalam perjanjian cessie, yang dialihkan adalah piutang atas nama atau kebendaan tidak bertubuh lainnya. Jika di dalam perjanjian cessie yang diatur adalah mengenai pengalihan piutang atas nama, maka piutang atas nama tersebut merupakan objek perjanjian cessie. Sebagai objek dalam perjanjian cessie, yang diserahkan oleh kreditur selaku pemilik piutang kepada pihak ketiga selaku pembeli piutang adalah berupa piutang yang dimaksud. Piutang yang dialihkan di dalam perjanjian cessie itu memberikan hak tagih kepada penerima cessie atas setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit.

⁶² Adrian Sutedi. 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta sinar Grafika, hal 71

⁶³ Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. hal. 33.

Dengan dibuatnya perjanjian cessie, maka kreditur lama selaku pemilik piutang telah melakukan kewajibannya menyerahkan piutang sebagaimana yang dimaksud di dalam perjanjian cessie.⁶⁴

Perjanjian cessie yang dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdata dan memenuhi pula syarat sahnya perjanjian sesuai dengan KUHPerdata, tetaplah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Berkenaan dengan dimintakannya pembatalan atau batal demi hukum suatu perjanjian kredit, kreditur lama selaku pemilik piutang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas perjanjian cessie yang telah dibuat sebelumnya. Wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur lama selaku pemilik piutang yang dialihkan di dalam perjanjian cessie itu dikarenakan objek yang seharusnya diserahkan olehnya kepada kreditur baru berdasarkan perjanjian cessie adalah tidak sebagaimana mestinya.

⁶⁴ <https://lontar.ui.ac.id/detail?id=131027&lokasi=lokal>

Hal ini disebabkan karena di dalam perjanjian cession pada umumnya kreditur yang melakukan pengalihan piutang menjamin bahwa piutang yang merupakan objek perjanjian cession secara sah adalah miliknya sendiri, tidak ada pihak manapun yang turut mempunyai hak apapun juga, tidak tersangkut dalam suatu perkara/sengketa dan membebaskan serta melepaskan penerima pengalihan piutang tersebut dari semua tuntutan atau gugatan dari pihak manapun juga mengenai atau yang berhubungan dengan piutang yang dialihkan tersebut. Dengan demikian, apabila setelah dibuatnya perjanjian cession ternyata terdapat pihak yang meminta agar perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan tersebut dibatalkan atau perjanjian kredit itu menjadi batal demi hukum, maka kreditur lama selaku pemilik piutang yang dialihkan itu dapat dinyatakan telah melanggar perjanjian cession dan melakukan wanprestasi. Namun demikian, jika perjanjian cession dilakukan sehubungan dengan adanya suatu jual beli piutang atas nama dan setelah dibuatnya perjanjian cession tersebut debitur dinyatakan pailit atau kondisi finansial debitur mengalami penurunan sedemikian rupa sehingga pihak ketiga selaku kreditur baru tidak dapat melakukan penagihan kepada debitur atas

piutang yang dialihkan oleh kreditur lama kepadanya, maka kreditur lama yang melakukan pengalihan piutang yang dimaksud tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya atas hal itu, kecuali jika di dalam perjanjian cessie dikatakan sebaliknya.

Berkenaan dengan hal ini, sepanjang perjanjian cessie dibuat dengan memenuhi ketentuan Pasal 613 KUHPerdara dan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian cessie tetap sah, hanya saja kreditur baru selaku pihak yang menerima pengalihan tidak dapat menerima haknya atas piutang yang dimaksud sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian cessie.

Pasal 16 UUHT yang menyatakan bahwa: Ayat (1): “Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru”. Ayat (2): “Beralihnya hak tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan” Ayat (3): “Pendaftaran beralihnya hak tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan” Ayat (4): “Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak

tanggung dan jika hari ketujuh itu jatuh tempo pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya” Ayat (5): “Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan”

Penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT menerangkan bahwa peralihan hak tanggungan terjadi karena hukum, sehingga hal tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pencatatan cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru. Sehingga Peralihan hak tanggungan tersebut kemudian wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada kantor pertanahan.

Peralihan hak tanggungan dilakukan oleh kreditor baru di kantor pertanahan di wilayah hukum dimana objek jaminan hak tanggungan itu berada dan terdaftar, dengan membawa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengalihan kredit, yaitu identitas pihak yang mengalihkan (kreditor lama) dan yang menerima pengalihan (kreditor baru), Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) yang dibuat di hadapan Notaris serta dokumen-dokumen milik debitur yang sebelumnya berada di dalam penguasaan kreditor lama.

Pendaftaran pengalihan hak tanggungan dari kreditor lama kepada kreditor baru akibat adanya cessie, tidak perlu dilakukan royas hak tanggungan terlebih dahulu untuk kemudian didaftarkan hak tanggungan baru lagi. Karena dengan cessie, walaupun utang debitur menjadi telah lunas pada kreditor lama, akan tetapi belum lunas pada kreditor baru.

Sehingga dapat dikatakan utang debitur belum berakhir, sedangkan royas baru dapat dilakukan bilamana utang debitur telah lunas dan utang piutang dapat dinyatakan berakhir.

Dengan telah beralihnya Hak Tanggungan kepada Kreditur Baru tersebut secara Hukum sebenarnya sudah memberikan **perlindungan hukum** kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dari awal proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut (ini yang dinamakan perlindungan hukum preventif). Dan perlindungan hukum bagi kreditur jika debitur terbukti telah melakukan suatu pelanggaran misalnya melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau wanprestasi (ini yang dinamakan perlindungan hukum represif).

Perlindungan hukum yang bersifat preventif tercantum pada Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata, Pasal 12A UU Perbankan dan Pasal 1 angka 1 UUHT. Pasal 1131 KUHPerdata merupakan landasan utama hukum jaminan, menentukan bahwa: “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan debitur”.

Ketentuan tersebut memberikan makna bahwa setiap perikatan yang dibuat yang kemudian menimbulkan utang atau kewajiban prestasi tertentu dijamin pemenuhannya oleh seluruh kekayaan milik si debitur, baik harta - harta yang telah ada maupun harta - harta yang akan ada

dikemudian hari.” Khusus jaminan berupa hak tanggungan, perlindungan yang bersifat preventif diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan: Hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjtnya disebut dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Sebagai lembaga jaminan yang kuat, ada 4 (empat) ciri pokok Hak Tanggungan yang dikehendaki oleh Undang-Undang, yaitu: ¹

- a) memberikan kedudukan yang diutamakan (preference) kepada krediturnya.
- b) selalu mengikuti objek yang dijamin bank dalam tangan siapapun objek itu berada (droit de suite).
- c) memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d) mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Maka yang perlu dilakukan kreditur baru setelah dilakukannya pengalihan piutang secara cessie yakni mendaftarkan peralihan hak tanggungan tersebut pada

¹ Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Garin Tirana, Lastuti Abubakar, Tri Handayani, Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Piutang atas Jaminan Hak Guna Bangunan, Volume 2, Nomor 2, Juli 2023. Hlm. 280

kantor pertanahan di wilayah hukum dimana objek jaminan hak tanggungan itu berada dan terdaftar, dengan membawa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengalihan kredit, yaitu identitas pihak yang mengalihkan (kreditur lama) dan yang menerima pengalihan (kreditur baru), Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) yang dibuat di hadapan Notaris serta dokumen-dokumen milik debitur yang sebelumnya berada di dalam penguasaan kreditur lama.

Dengan demikian dapat memberikan **Perlindungan Hukum** pada Kreditur Baru baik Kreditur dengan Status Bank maupun Non-Bank atau Perseorangan dalam hal ini selaku Pemegang Hak Tanggungan yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang – undangan mengenai Hak Tanggungan alih-alih bukan dengan jalan melakukan gugatan pada Pengadilan Negeri dan mengajukan hukum banding pada Pengadilan Tinggi.

Dari uraian di atas tampak bahwa perjanjian cessie bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit. Agar dapat lebih mudah dipahami, hendaknya terlebih dahulu perlu dimengerti apa yang dimaksud dengan perjanjian *accessoir* atau bersifat *accessoir*. Suatu perjanjian disebut sebagai perjanjian *accessoir* atau bersifat *accessoir* yaitu apabila ia timbul karena adanya perjanjian pokok.

Keberadaan perjanjian *accessoir* ditentukan oleh perjanjian pokoknya. Keabsahan perjanjian pokok tersebut mempengaruhi keabsahan perjanjian *accessoir*nya. Dengan demikian, terdapat keterkaitan dan

ketergantungan yang sangat erat antara perjanjian aksesoir dengan perjanjian pokoknya. Salah satu contoh perjanjian aksesoir adalah perjanjian pengikatan jaminan. Perjanjian pengikatan jaminan timbul karena adanya perjanjian kredit.

Perjanjian ini baru ada apabila di dalam perjanjian kredit ditetapkan untuk dibuat suatu perjanjian pengikatan jaminan antara kreditur dengan debitur. Dengan demikian, eksekusi terhadap perjanjian pengikatan jaminan tidak dapat dilakukan apabila perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokoknya tidak sah atau cacat hukum. Berbeda dengan perjanjian pengikatan jaminan, perjanjian cession dapat bersifat aksesoir dan dapat pula tidak bersifat aksesoir. Apabila pengalihan piutang secara cession dilakukan sehubungan dengan telah terjadinya peristiwa hukum yang mendahuluinya maka perjanjian cession akan bersifat aksesoir.

Peristiwa hukum yang dimaksudkan itu salah satunya dapat berupa jual beli diantara kreditur dengan pihak ketiga atau kreditur baru. Dalam hal suatu peristiwa jual beli piutang atas nama terjadi mendahului perjanjian cession dan diketahui atau dikonfirmasi kepada pihak debitur selaku yang memiliki hutang. Oleh sebab itu, dalam hal objek transaksi jual beli adalah berupa piutang atas nama, maka pengalihan hak milik ini dilakukan dengan cara cession.

Akan tetapi, perjanjian cession baru dapat bersifat aksesoir dari perjanjian jual beli piutang bilamana perjanjian cession dibuat terpisah dari perjanjian jual beli

piutang atas nama dimana perjanjian jual beli piutang sebagai perjanjian pokoknya.

Namun, jika hal mengenai kesepakatan jual beli piutang atas nama dan penyerahan piutang atas nama tersebut dicantumkan atau diatur dalam satu perjanjian yang sama yaitu di dalam perjanjian cession, maka cession dalam hal ini merupakan peristiwa hukum dan perjanjian dan perjanjian cession tidak bersifat aksesoir.

Kegiatan pemberian kredit tidak dapat dilepaskan dari kegiatan pemberian jaminan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur. Meskipun adanya jaminan tersebut tidak merupakan suatu keharusan, namun demi melindungi kepentingan kreditur guna menjamin pelunasan dan/atau pembayaran kembali atas setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh debitur kepada kreditur, maka dapat disepakati adanya pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur.

Dengan demikian perjanjian pemberian jaminan ini bersifat aksesoir dimana perjanjian kredit adalah sebagai perjanjian pokoknya. Suatu piutang yang timbul dari perjanjian kredit dapat dikatakan sebagai benda yang dimiliki oleh kreditur. Oleh sebab itu, layaknya seorang pemilik suatu kebendaan, kreditur berhak untuk mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga manapun berdasarkan pertimbangan baiknya sendiri tanpa diperlukan adanya persetujuan dari pihak manapun. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur ini dilakukan secara cession.

Berdasarkan uraian diatas maka piutang atau objek tanggungan yang menjadi jaminan pada kreditur bisa dialihkan dengan dasar perjanjian pokok yang dilakukan oleh pihak kreditur dan debitur tetapi dalam hal hanya berlaku ketika dalam hal ini debitur terjadi wanprestasi atau terjadinya kredit macet Hal ini sesuai dengan **teori Keadilan**, karena dalam hal ini pihak debitur bisa mengalami kerugian atas hak tanggungan yang dijaminakan dalam hutang piutang Apabila terjadinya peralihan pengalihan hak tanggungan tetapi pihak debitur tidak terjadinya wanprestasi atau cacat kredit dan pihak debitur tidak diberikan informasi mengenai peralihan tersebut maka peralihan itu dikatakan tidak sah, karena tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, dan pihak debitur berhak melakukan gugatan terhadap kreditur karena tindakan kreditur melanggar perjanjian yang telah disepakati dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila permasalahan sengketa telah sampai ke pengadilan yaitu debitur melakukan gugatan kepada debitur maka pengadilan negeri setempat akan mengumpulkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang berkaitan dengan permasalahan tersebut mulai dari akta-akta atau perjanjian-perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama, serta para pihak yang berkaitan dengan akta-akta tersebut termasuk pejabat yang berwenang membuat akta tersebut dan saksi-saksi yang menjadi saksi saat akta tersebut dibuat. Sehingga Pengadilan Negeri setempat akan memutuskan dan membuat putusan yang berlaku dan wajib di laksanakan oleh tergugat

dan penggugat apabila tidak ada perlawanan hukum lagi.



Dari penjelasan tersebut diatas mengimpletasikan **teori kepastian hukum**, yang Menurut Sudikno Mertokusumo (2007 : 160), kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Maka putusan dari pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap atau disebut juga *inkracht* dapat dijadikan kepastian hukum bagi debitur dan kreditu yang terlibat sengketa untuk wajib dilaksanakan.

Maka dari implikasi hukum yang timbul secara sepihak Akibat Pengalihan Objek Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Kreditur Tanpa Persetujuan debitur menurut konsepsi Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum, sesuai dengan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi **“Setiap warga Negara Republik Indonesia berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”** Dan diperkuat juga berdasarkan pandangan ahli pakar menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai

dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu

mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum⁶⁵. Adapun menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Hadjon mengklasifikasi dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya, yakni perlindungan Preventif dan Represif.

1. Preventif adalah rakyat yang diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum putusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive untuk mencegah terjadinya sengketa.
2. Represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.⁶⁶

⁶⁵ <https://www.hukumonline.comberita/a/teori-kepastian-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc>

⁶⁶ <https://www.hukumonline.comberita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc>

C. Contoh Akta/ Litigasi yang Berkaitan

PERJANJIAN KREDIT

Yang bertanda tangan di bawah ini :

- I. Rahmawati Anugrah Sumari dalam hal ini bertindak dalam kedudukan selaku Kepala Cabang dari PT. Bank Rakyat Indonesia----- Kantor Cabang Utama----- oleh karena itu Bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia----- Berkedudukan di Gorontalo, Jl Nani Wartabone No. 22 Kota Gorontalo
- II. Ady Mobiliu, swasta, bertempat tinggal di Gorontalo, Jl Taman Angrek Kel. Wongkaditi Timur Kec. Kota Utara Kota Gorontalo dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut DEBITOR
- PT. Bank Rakyat Merapi dan DEBITOR dengan ini telah bersepakat untuk membuat Perjanjian Kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut-----

Pasal 1

DEFINISI

Untuk keperluan Perjanjian Kredit, setiap istilah di bawah ini mempunyai arti sebagaimana diuraikan di bawah ini :

Agunan, berarti barang dan/atau hak yang diserahkan oleh DEBITOR maupun oleh pihak lain kepada PT. Bank Rakyat Merapi yang digunakan untuk menjamin pembayaran kembali dengan tertib dan sebagaimana mestinya Utang yang karena sebab apa pun tertuang dan wajib dibayar oleh DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Merapi berdasarkan Perjanjian Kredit.

Akta Pemberian Jaminan, mempunyai arti sebagaimana di definisikan dalam ayat i.1 sub (a) pasal 6 Perjanjian Kredit.

Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit, berarti periode penarikan dan/atau penggunaan fasilitas kredit yang diijinkan oleh PT. Bank Rakyat Rakyat Merapi kepada DEBITOR

Dokumen Agunan, berarti dokumen pengikat atas agunan, baik yang dibuat dalam akta otentik maupun akta bawah tangan.

Fasilitas Kredit, berarti fasilitas atau fasilitas-fasilitas kredit yang disetujui oleh PT. Bank Rakyat Indonesia untuk diberikan kepada DEBITOR sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit berdasarkan syarat- syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Kredit.

Hari Kerja, berarti hari pada waktu kantor cabang PT. Bank Rakyat Merapi setempat dibuka dan menyelenggarakan pelayanan umum.

Kejadian Kelalaian, berarti setiap tindakan atau peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit.

Lampiran, berarti lampiran atau lampiran-lampiran yang dilekatkan dan merupakan

satu kesatuan serta menjadi bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit yang berisi antara lain cara penarikan dan/atau penggunaan serta ketentuan-ketentuan khusus untuk setiap Fasilitas Kredit.

Perjanjian Kredit, berarti perjanjian ini berikut segenap perpanjangan, perubahan, dan/atau penambahannya.

Penjamin, berarti pihak lain yang mengikatkan diri, guna kepentingan PT. Bank Rakyat Merapi untuk menanggung pemenuhan pembayaran kembali dengan tertib dan sebagaimana mestinya Utang manakala DEBITOR lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.

Tanggal Pembayaran Bunga, berarti tanggal saat DEBITOR wajib melakukan pembayaran bunga sebagaimana ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 4.2. Perjanjian Kredit.

Utang, berarti semua jumlah uang yang dari waktu ke waktu terutang oleh DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Merapi berdasarkan Perjanjian Kredit, yang meliputi jumlah utang pokok yang timbul sebagai akibat dari penarikan atau penggunaan Fasilitas Kredit, bunga, provisi, denda, biaya, dan/atau kewajiban-kewajiban lain berdasarkan Perjanjian Kredit.

Pasal 2

JUMLAH DAN TUJUAN PENGGUNAAN FASILITAS KREDIT

Ayat 1

Dengan mengindahkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Kredit, PT. Bank Rakyat Merapi menyetujui untuk memberikan Fasilitas Kredit kepada DEBITOR yang terdiri dari:

- a. Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi (Rp.250,000,000,00) (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- b. Fasilitas Installment Loan, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi [(Rp.250,000,000,00) (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Ayat 2

DEBITOR dengan ini telah menyetujui jumlah pemberian Fasilitas Kredit tersebut.

Ayat 3

Fasilitas Kredit tersebut akan digunakan untuk modal kerja. DEBITOR bertanggung jawab mengenai kebenaran atas penggunaan Fasilitas Kredit tersebut.

Pasal 3

BATAS WAKTU PENARIKAN DAN/ATAU PENGUNAAN FASILITAS KREDIT

Ayat 1

Dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit, Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit ditentukan sebagai berikut:

- a. Fasilitas kredit Lokal (Rekening Koran), terhitung sejak tanggal 1 Juli 2023 dan berakhir pada tanggal 1 Agustus 2026.
- b. Fasilitas Installment Loan, pada tanggal, 1 Agustus 2023.

Ayat 2

Setelah Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 ayat 1 tersebut di atas berakhir, PT. Bank Rakyat Merapi tidak mempunyai kewajiban lagi untuk memberikan Fasilitas Kredit kepada DEBIOT.

Ayat 3

DEBITOR dengan ini menyetujui dalam hal Batas Waktu, Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit sudah berakhir dan PT. Bank Rakyat Merapi atas pertimbangannya sendiri telah menyetujui untuk memperpanjang Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit tersebut namun akta

Perubahan Perjanjian Kredit mengenai perpanjangan tersebut belum dapat ditandatangani, maka PT. Bank Rakyat Merapi akan mengirimkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit yang berisi pemberitahuan mengenai Perpanjangan Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit tersebut. Fasilitas Kredit yang ditarik selama batas waktu yang tercantum dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit merupakan Utang yang tunduk pada syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Kredit. DEBITOR dengan ini mengikatkan diri (pada waktu dan tempat yang ditetapkan oleh PT. Bank Rakyat Merapi untuk menandatangani akta Perubahan Perjanjian Kredit sebagaimana ditentukan oleh PT. Bank Rakyat Merapi yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit dalam hal DEBITOR tidak menandatangani akta Perubahan Perjanjian Kredit tersebut pada waktu yang ditetapkan oleh PT. Bank Rakyat Merapi maka PT. Bank Rakyat Merapi berhak untuk menghentikan atau membatalkan Fasilitas Kredit dan oleh karenanya DEBITOR wajib membayar kembali kepada PT. Bank Rakyat Merapi seluruh Utang yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit secara seketika dan sekaligus lunas.

Pasal 4

BUNGA DAN PROVISI ATAU KOMISI

Ayat 1

Atas setiap pinjaman uang yang terutang berdasarkan Perjanjian Kredit, DEBITOR wajib membayar bunga sebesar:

- a. 3% (Tiga Persen) persen per tahun yang dihitung dari Utang yang timbul dari Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran).
- b. 3% (Tiga Persen) persen per tahun yang dihitung dari jumlah Fasilitas Installment Loan yang telah ditarik dan belum dibayar kembali oleh DEBITOR, untuk Fasilitas Installment Loan.

Ayat 2

Perhitungan bunga dilakukan secara harian atas dasar pembagi tetap 365 (Tiga Ratus Enam Lima) hari dalam setahun dan wajib dibayar lunas kepada PT. Bank Rakyat Merapi pada Tanggal Pembayaran Bunga, yaitu:

- a. Setiap tanggal terakhir pada tiap-tiap bulan, untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) tau jika terdapat perubahan ketentuan mengenai tanggal pembayaran bunga untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) di PT. Bank Rakyat Merapi pada tanggal lain yang akan diberitahukan secara tertulis oleh PT. Bank Rakyat Merapi kepada DEBITOR.

- b. Setiap tanggal yang sama dengan tanggal penarikan dari Fasilitas Installment Loan, untuk Fasilitas Installment Loan.

Pembayaran bunga tersebut dapat dilakukan dengan cara mendebet rekening DEBITOR yang ada pada PT. Bank Rakyat Merapi atau dengan cara lain yang disepakati oleh para pihak, dengan ketentuan bahwa:

- a. Tanggal pembayaran bunga tidak boleh melampaui tanggal saat Fasilitas Kredit wajib dibayar lunas, dan
- b. Jumlah bunga wajib dibayar oleh DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Merapi akan dihitung sejak tanggal timbulnya jumlah bunga yang terutang sampai dengan tanggal dilunasinya jumlah bunga yang terutang sampai dengan tanggal dilunasinya jumlah bunga yang terutang tersebut seluruhnya oleh DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Merapi.

Ayat 3

Besarnya suku bunga tersebut dapat ditinjau kembali oleh PT. Bank Rakyat Merapi pada setiap saat sesuai dengan perkembangan moneter.

Ayat 4

Atas fasilitas pemberian kredit, DEBITOR wajib membayar provisi atau komisi kepada PT. Bank Rakyat Indonesia sebesar:

- a. 3% (*Tiga Persen*) persen per tahun yang dihitung, yang dihitung dari jumlah Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) yang diberikan untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran).
- b. 3% (*Tiga Persen*) persen sekali bayar yang dihitung dari jumlah Fasilitas Installment Loan yang diberikan, untuk Fasilitas Installment Loan.

Provisi tersebut wajib dibayar pada tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit atau tanggal lain yang disetujui PT. Bank Rakyat Merapi dan selanjutnya pada saat penandatanganan perubahan Perjanjian Kredit mengenai perpanjangan dan/atau penambahan Fasilitas Kredit tersebut.

Ayat 5

Pembayaran provisi atau komisi tersebut dapat dilakukan dengan cara mendebet rekening DEBITOR yang ada pada PT. Bank Rakyat Merapi atau dengan cara lain yang disepakati oleh para pihak.

Ayat 6

Untuk melaksanakan pendebitan atas rekening tersebut, DEBITOR member kuasa kepada PT. Bank Rakyat Merapi sebagaimana diuraikan dalam pasal 19 ayat 1 perjanjian kredit.

Ayat 7

Apabila tanggal Pembayaran Bunga dan/atau tanggal pembayaran provisi atau komisi jatuh pada hari yang bukan merupakan Hari Kerja, maka DEBITOR wajib menyediakan dana dalam rekeningnya pada PT. Bank Rakyat Merapi untuk keperluan pembayaran bunga atau povisi atau komisi tersebut pada Hari Kerja selanjutnya.

Ayat 8

Apabila Perjanjian Kredit telah ditandatangani namu Fasilitas Kredit tidak digunakan oleh DEBITOR ataun utang menjadi jangka waktu karena sebab yang tercantum dalam Pasal 14 ayat 3 Perjanjian Kredit atau terjadi kejadian sebagaimana diuraikan dalam Pasal 18 ayat 3 Perjanjian Kredit, maka PT. Bank Rakyat Merapi tidak berkewajiban untuk membayar kembali kepada DEBITOR provisi yang telah dibayar DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Merapi.

Pasal 5

PEMBUKTIAN UTANG

Pembukuan dan catatan-catatan yang telah dan akan dibuat oleh PT. Bank Rakyat Merapi merupakan bukti yang lengkap dan sempurna mengenai Utang dan bukti tersebut akan mengikat DEBITOR, kecuali apabila dapa dibuktikan sebaliknya.

Pasal 6

**SYARAT-SYARAT PENARIKAN DAN/ATAU
PENGUNAAN FASILITAS KREDIT**

Ayat 1

Penarikan dana/atau penggunaan Fasilitas Kredit dapat dilakukan oleh DEBITOR pada setiap Hari Kerja apabila DEBITOR telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. DEBITOR dan/atau pemberi Agunan telah menandatangani Dokumen Agunan, dan/atau penjamin telah menandatangani akta pengikatan atas jaminan pribadi dan/atau jaminan perusahaan (selanjutnya disebut “Akta Pemberian Jaminan”) dalam bentuk dan isi yang dapat diterima oleh PT. Bank Rakyat Merapi.
- b. DEBITOR telah menyerahkan kepada PT. Bank Rakyat Merapi:
 - Dokumen-dokumen asli kepemilikan Agungan
 - Fotokopi yang dinyatakan sesuai asli Anggaran dasar DEBITOR dan/atau pemberi agunan dan/atau Penjamin berikut perubahannya (apabila DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau penjamin berbentuk badan, dan Dokumen lain yang diperlukan PT. Bank Rakyat Merapi, antara lain Nomor Pokok Wajib Pajak, Tanda Daftar Perusahaan, Surat Ijin Usaha.
- c. Tidak ada Kejadian Kelalaian yang berlangsung atau suatu tindakan atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya Kejadian kelalaian atau suatu tindakan

atau peristiwa yang dengan dilakukannya pemberitahuan atau lewatnya waktu atau keduanya akan merupakan suatu Kejadian Kelalaian.

- d. Hal-hal yang dinyatakan dalam Pernyataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian Kredit adalah benar dan sesuai dengan kenyataannya.

Ayat 2

DEBITOR memenuhi ketentuan-ketentuan khusus mengenai Cara Penarikan dan/atau Cara penggunaan Fasilitas Kredit tertentu sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Lampiran.

Pasal 7

PEMBAYARAN UTANG

Ayat 1

Pembayaran Utang wajib dilakukan oleh DEBITOR dalam mata uang yang sama dengan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh PT. Bank Rakyat Merapi dan harus sudah efektif diterima oleh PT. Bank Rakyat Merapi di kantor cabangnya di Jl Nani Wartabone No. 22, Provinsi Gorontalo selambat-lambatnya pukul 15.00 (*Lima Belas Nol Nol*) Waktu Indonesia Tengah.

- a. Pada saat Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit berakhir, untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran).
- b. Sesuai dengan Lampiran Daftar Angsuran Untuk Fasilitas Kredit Installment Loan.

Ayat 2

Apabila tanggal pembayaran Utang jatuh pada hari yang bukan merupakan Hari Kerja, maka DEBITOR wajib menyediakan dana dalam rekening pada PT. Bank Rakyat Merapi untuk keperluan pembayaran tersebut pada Hari Kerja sebelumnya.

Ayat 3

Pembayaran Utang yang diterima PT. Bank Rakyat Merapi setelah pukul 15.00 (*Lima Belas Nol Nol*) Waktu Indonesia Tengah dianggap diterima oleh PT. Bank Rakyat Merapi pada Hari Kerja Berikutnya.

Pasal 8**DENDA****Ayat 1**

Apabila DEBITOR lalai membayar Utang karena sebab apa pun pada tanggal jatuh waktunya, maka DEBITOR wajib membayar denda atas jumlah uang yang lalai dibayar itu terhitung sejak tanggal jumlah tersebut wajib dibayar sampai jumlah tersebut seluruhnya sebesar 0,1% (*nol koma 1 persen*) persen perbulan.

Ayat 2

Perhitungan denda tersebut dilakukan secara harian atas dasar pembagi tetap 365 (Tiga Ratus Enam Lima) hari dalam setahun.

Pasal 9

AGUNAN DAN/ATAU JAMINAN

Untuk menjamin kepastian pembayaran kembali dengan tertib dan sebagaimana mestinya Utang, DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin dengan ini menyerahkan Agunan dan/atau jaminan pribadi dan/atau jaminan perusahaan sebagai berikut:

“Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2324, terletak dalam Provinsi Gorontalo, Kota Gorontalo, Kecamatan Kota Utara, Kelurahan Wongkaditi Timur, dikenal sebagai jalan Taman Angrek Kel. Wongkaditi Timur Kec. Kota Utara, terdaftar atas nama Ady Mobiliu di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo melalui Kantor Notaris Moh.RizalFikra Ngadi, S.H., M.Kn untuk wilayah Kota Gorontalo”

ASURANSI

Ayat 1

Selama DEBITOR belum membayar lunas Utang atau Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit belum berakhir, maka agunan yang menurut sifatnya dapat diangsuransikan wajib diasuransikan oleh DEBITOR terhadap bahaya

kebakaran, kerusakan, atau bahaya-bahaya lainnya yang dianggap perlu oleh PT. Bank Rakyat Indonesia pada perusahaan asuransi yang disetujui oleh PT. Bank Rakyat Merapi, untuk jumlah dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh PT. Bank Rakyat Merapi, dengan ketentuan bahwa premi asuransi dan biaya lain yang berkenaan dengan penutupan asuransi tersebut wajib ditanggung oleh DEBITOR dan dalam polis, PT. Bank Rakyat Indonesia ditunjuk sebagai pihak yang berhak untuk menerima segala pembayaran berdasarkan asuransi itu.

Dalam hal DEBITOR lalai mengasuransikan Agunan dan/atau memperpanjang asuransi, maka dengan ini DEBITOR member kuasa kepada PT. Bank Rakyat Merapi, tanpa PT. Bank Rakyat Merapi berkewajiban untuk melaksanakannya, untuk mengasuransikan Agunan dan/atau memperpanjang asuransi tersebut atas biaya DEBITOR.

Apabila DEBITOR menghendaki adanya tambahan jenis atau perluasan bahaya-bahaya yang diasuransikan, maka DEBITOR wajib memberitahukan hal tersebut kepada PT. Bank Rakyat Merapi, dengan ketentuan jika DEBITOR tidak memberitahukan hal tersebut, maka resiko atas jenis atau perluasan bahaya-bahaya yang tidak diasuransikan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab DEBITOR.

Ayat 2

Jumlah uang yang diterima PT. Bank Rakyat Merapi sebagai akibat dari pembayaran asuransi tersebut akan diperhitungkan dengan Utang.

Pasal 11
PERNYATAAN

DEBITOR dengan ini menyatakan dan menjamin PT. Bank Rakyat Merapi mengenai kebenaran hal-hal sebagai berikut:

1. DEBITOR mempunyai ijin-ijin yang disyaratkan untuk menjalankan usaha-usaha DEBITOR sebagaimana mestinya dan dengan ini berjanji tidak memperpanjang atau mempebaharui ijin-ijin tersebut bilamana telah habis masa berlakunya, apabila hal ini yang demikian disyaratkan oleh peraturan yang berlaku.
2. Tidak ada suatu perkara perdata, tata usaha negara, tuntutan pajak, penyidikan maupun perkara pidana atau sengketa yang sedang berlangsung, yang mengancam atau menimbulkan akibat terhadap DEBITOR atau harta kekayaan DEBITOR, sehingga mempengaruhi keadaan keuangan atau usaha-usaha DEBITOR untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.
3. Semua dokumen data, dan keterangan yang telah diberikan DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Indonesia adalah benar dan tidak ada dokumen, data dan keterangan lain yang tidak diberitahukan oleh DEBITOR yang apabila diberikan atau diberitahukan oleh DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Indonesia dapat mempengaruhi keputusan PT. Bank Rakyat Merapi dalam pemberian fasilitas kredit.

Pasal 12

KEWAJIBAN BAGI DEBITOR

Kecuali apabila PT. Bank Rakyat Merapi secara tertulis menetapkan lain, DEBITOR wajib untuk:

1. Mentaati semua undang-undang, peraturan pemerintah, kebijakan pemerintah, petunjuk atau instruksi dari pemerintah yang berlaku terhadap DEBITOR.
2. Segera memberitahukan kepada PT. Bank Rakyat Merapi secara tertulis tentang adanya setiap perkara yang menyangkut DEBITOR, baik perdata, tata usaha negara, tuntutan pajak, penyidikan maupun perkara pidana yang akan mempengaruhi usaha maupun harta kekayaan DEBITOR.
3. Segera memberitahukan kepada PT. Bank Rakyat Merapi secara tertulis dengan melampirkan dokumen pendukung setiap kali terjadi perubahan anggaran dasar serta perubahan susunan Direksi, Komisaris, dan/atau pemegang saham DEBITOR jika DEBITOR berbentuk badan.
4. Membayar semua biaya yang timbul dan berhubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit serta pelaksanaan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Kredit meskipun Fasilitas Kredit tidak digunakan dan/atau Perjanjian Kredit dibatalkan.
5. Memberikan segala keterangan yang diminta oleh PT. Bank Rakyat Merapi yang berhubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit dan Agunan.

6. Mempertahankan Hak atas Kekayaan Intelektual, antara lain hak cipta, paten dan merek yang telah atau akan dimiliki oleh DEBITOR.

Pasal 13

LARANGAN BAGI DEBITOR

Selama DEBITOR belum membayar lunas utang atau Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit belum berakhir, DEBITOR tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal di bawah ini, tanpa persetujuan tertulis dahulu dari PT. Bank Rakyat Indonesia:

1. Memperoleh pinjaman uang/kredit baru dari pihak lain dan/atau mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin dalam bentuk dan dengan nama apa pun dan/atau mengagunkan harta kekayaan DEBITOR kepada pihak lain.
2. Meminjamkan uang, termasuk tetapi tidak terbatas kepada perusahaan afiliasinya, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.
3. Apabila DEBITOR berbentuk badan :
 - a. Melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan, pembubaran/likuidasi.
 - b. Mengubah status kelembagaan.

Pasal 14

KEJADIAN KELALAIAN

Ayat 1

Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan Kejadian Kelalaian.

1. Kelalaian DEBITOR untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
2. DEBITOR lalai atau tidak memenuhi syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 atau ketentuan-ketentuan lainnya dalam Perjanjian Kredit dan/atau lalai berdasarkan perjanjian lainnya yang dibuat antara DEBITOR dan PT. Bank Rakyat Merapi atau pihak lain, baik yang telah ada maupun yang akan dibuat di kemudian hari.
3. Pemberi Agunan dan/atau Penjamin melalaikan kewajibannya berdasarkan dokumen Agunan dan/atau Akta Pemberian Jaminan.
4. Pihak lain yang utangnya dijamin dengan Agunan dan/atau jaminan pribadi dan/atau jaminan perusahaan yang sama dengan Agunan dan/atau jaminan pribadi dan/atau jaminan perusahaan DEBITOR telah dinyatakan lalai oleh PT. Bank Rakyat Merapi.
5. DEBITOR menggunakan Fasilitas Kredit menyimpang dari maksud dan tujuan penggunaannya.

6. Menurut penilaian PT. Bank Rakyat Merapi, keadaan keuangan, bonafiditas dan solvabilitas DEBITOR dan/atau Penjamin mundur sedemikian rupa, sehingga mempengaruhi kemampuan DEBITOR dan/atau Penjamin dalam melakukan pembayaran utang.
7. DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin mengajukan permohonan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang atau dinyatakan pailit atau karena sebab apapun tidak berhak lagi untuk mengurus dan menguasai harta kekayaan DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin.
8. Sebagian besar atau seluruh harta kekayaan DEBITOR dan/atau Penjamin disita akibat tersangkut suatu perkara atau sengketa yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan DEBITOR dan/atau Penjamin dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau Dokumen Agunan dan/atau Akta Pemberian Jaminan.
9. Agunan yang diberikan oleh DEBITOR dan/atau Pemberi Agunan musnah, berkurang nilainya atau disita pihak lain baik sebagian atau seluruhnya atau karena sesuatu hal berakhir hak penggunaannya.
10. Suatu persetujuan yang dibuat oleh DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin kepada PT. Bank Rakyat Merapi atau suatu keterangan atau pernyataan yang diberikan kepada PT. Bank Rakyat Merapi, termasuk tetapi tidak terbatas pada pernyataan yang tercantum dalam Pasal 11 Perjanjian Kredit, atau Agunan yang diserahkan terbukti tidak benar.

11. DEBITOR dan/atau Penjamin terlibat dalam perkara di pengadilan yang menurut penilaian PT. Bank Rakyat Indonesia dapat mengakibatkan DEBITOR dan/atau Penjamin wajib membayar ganti rugi dan/atau pembayaran lainnya yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan DEBITOR dan/atau Penjamin untuk melakukan pembayaran utang.
12. DEBITOR dan/atau Penjamin melakukan tindakan yang melanggar suatu ketentuan atau peraturan hukum yang berlaku yang dapat mengakibatkan izin usaha DEBITOR dan/atau Penjamin dicabut dan/atau secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi kemampuan DEBITOR dan/atau Penjamin untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.
13. DEBITOR dan/atau Penjamin meninggal dunia (dalam hal DEBITOR dan/atau Penjamin bukan berbentuk badan).
14. DEBITOR dan/atau Penjamin dibubarkan atau dilikuidasi (apabila DEBITOR dan/atau Penjamin berbentuk badan).

Ayat 2

Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.

Ayat 3

Jika terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan negeri, dan PT. Bank Rakyat Merapi berhak menyatakan utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Merapi tanpa memperhatikan ketentuan Pembayaran Utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit, dengan ketentuan kewajiban-kewajiban DEBITOR yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi.

Ayat 4

Jika utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 3 Perjanjian Kredit, maka PT. Bank Rakyat Merapi berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan/eksekusi hak-hak PT. Bank Rakyat Merapi terhadap Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Dokumen Agunan serta Akta Pemberian Jaminan.

Pasal 15

PENGGUNAAN PEMBAYARAN

Ayat 1

Setiap jumlah uang yang diperoleh PT. Bank Rakyat Merapi dari pembayaran Utang dan/atau karena dilaksanakannya hak-hak PT. Bank Rakyat Merapi atau Agunan dan/atau atas jaminan pribadi dan/atau jaminan perusahaan yang diberikan oleh DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Perjanjian Kredit, Dokumen Agunan, Akta Pemberian Jaminan, atau dokumen lainnya dan/atau pembayaran asuransi yang diterima PT. Bank Rakyat Merapi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit dan/atau karena pelaksanaan kompensasi akan digunakan dengan urutan prioritas sebagai berikut :

- Pertama : untuk membayar semua biaya yang dikeluarkan atau dibayar oleh PT. Bank Rakyat Merapi:
 - dalam melaksanakan tugas-tugas PT. Bank Rakyat Indonesia sehubungan dengan Perjanjian Kredit yang belum dibayar oleh DEBITOR.
 - dalam mengamankan, mengambil alih, memperbaiki, memulihkan, menyimpan, mengangkut ke tempat penjualan dan/atau menjual Agunan atau sebagian daripadanya termasuk

ongkos-ongkos Pengadilan, biaya penasihat hukum atau pengacara serta biaya lelang.

- Kedua : untuk pembayaran lunas seluruh denda yang timbul tetapi belum dibayar DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Merapi sehubungan dengan Perjanjian Kredit.
- Ketiga : untuk pembayaran lunas seluruh bunga yang timbul dan/atau provisi yang belum dibayar DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Merapi sehubungan dengan Perjanjian Kredit.
- Keempat : untuk pembayaran lunas jumlah utang pokok yang wajib dibayar oleh DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Merapi sehubungan dengan Perjanjian Kredit.

Ayat 2

Apabila setelah semua kewajiban yang menjadi beban DEBITOR dibayar lunas dan ternyata masih terdapat kelebihan uang, maka PT. Bank Rakyat Merapi akan menyerahkan kelebihan uang tersebut kepada DEBITOR atau pihak yang berhak atas kelebihan uang tersebut.

Pasal 16

PAJAK

Ayat 1

Semua dan setiap jumlah uang yang wajib dibayar oleh DEBITOR kepada PT. Bank

Rakyat Merapi berdasarkan Perjanjian Kredit, bebas, bersih dan tanpa pengurangan atau pemotongan pajak, pungutan, iuran atau beban berupa apa pun dan berapa pun.

Ayat 2

Jika DEBITOR diwajibkan oleh Undang-Undang atau Peraturan Hukum yang berlaku untuk melakukan pemotongan atau pengurangan atas jumlah uang yang wajib dibayarnya berdasarkan Perjanjian Kredit, maka DEBITOR wajib membayar suatu jumlah tambahan kepada PT. Bank Rakyat Merapi yang besarnya sedemikian rupa, sehingga setelah dilakukan pemotongan atau pengurangan tersebut PT. Bank Rakyat Merapi akan menerima dari DEBITOR suatu jumlah yang sama besarnya seakan-akan tidak pernah dilakukan pemotongan atau pengurangan tersebut.

Pasal 17

PERUBAHAN KETENTUAN PERJANJIAN KREDIT

Dalam hal dilakukan perubahan atas ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit, maka perubahan dimaksud akan diatur dalam suatu perjanjian atau surat tersendiri yang ditandatangani oleh para pihak, perjanjian atau surat tersebut merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit.

Pasal 18

LAIN-LAIN

Ayat 1

PT. Bank Rakyat Merapi berhak, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari DEBITOR, memindahkan atau mengalihkan dengan cara apa pun sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban PT. Bank Rakyat Merapi dalam memberikan Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit kepada lembaga keuangan, Bank atau kreditor lainnya yang pelaksanaannya cukup dengan memberitahukan secara tertulis kepada DEBITOR.

- Untuk keperluan tersebut, DEBITOR sekarang atau nanti pada waktunya, memberi kuasa kepada PT. Bank Rakyat Merapi untuk memberikan data dan/atau keterangan yang diperlukan kepada lembaga keuangan, Bank atau kreditor lainnya.

Ayat 2

PT. Bank Rakyat Indonesia berhak, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari DEBITOR, memblokir/membekukan dan/atau mencairkan dan/atau mendebet dana yang terdapat dalam rekening-rekening DEBITOR pada PT. Bank Rakyat Merapi dan menggunakan hasilnya untuk diperhitungkan atau dikompensasikan dengan utang dan/atau kewajiban-kewajiban DEBITOR lainnya berdasarkan Perjanjian Kredit dalam hal terjadi Kejadian Kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 1

Perjanjian Kredit. Dalam hal terdapat perbedaan mata uang antara kewajiban DEBITOR dengan mata uang dari dana hasil pencairan/pendebetan rekening-rekening DEBITOR, maka PT. Bank Rakyat Merapi berhak untuk melakukan konversi terhadap dana hasil pencairan/pendebetan rekening-rekening DEBITOR tersebut berdasarkan nilai tukar (kurs) yang ditetapkan PT. Bank Rakyat Merapi pada hari dimana konversi tersebut dilakukan. Resiko atas kerugian yang timbul sehubungan dengan dilakukannya konversi mata uang tersebut dipikul dan menjadi tanggung jawab DEBITOR.

Ayat 3

DEBITOR dengan ini menyetujui tindakan PT. Bank Rakyat Merapi untuk :

1. Menyesuaikan/mengubah besarnya suku bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 Perjanjian Kredit; dan/atau
2. Mewajibkan DEBITOR untuk mengganti biaya-biaya yang diperlukan oleh PT. Bank Rakyat Merapi dalam melanjutkan atau memelihara pemberian Fasilitas Kredit kepada DEBITOR dan/atau
3. Menunda tanggal penarikan dan/atau penggunaan Fasilitas Kredit yang diajukan oleh DEBITOR; dan/atau
4. Menurunkan jumlah Fasilitas Kredit; dan/atau
5. Mengganti pemberian Fasilitas Kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Perjanjian Kredit dengan mata uang lain yang tersedia pada PT. Bank Rakyat Merapi; dan atau

6. Menghentikan pemberian Fasilitas Kredit.

dalam hal terjadi:

1. Peningkatan biaya-biaya yang diperlukan PT. Bank Rakyat Merapi dalam mempertahankan pemberian Fasilitas Kredit kepada DEBITOR sebagai akibat dari pemenuhan peraturan/ketentuan dari Bank Indonesia atau badan pemerintah lainnya, sehingga tingkat suku bunga yang berlaku bagi DEBITOR tidak dapat menutup biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Merapi; dan/atau
2. Terjadi perubahan dalam bidang moneter, keuangan, ekonomi atau politik yang mempengaruhi likuiditas PT. Bank Rakyat Merapi, atau tingkat kolektibilitas DEBITOR, baik pada PT. Bank Rakyat Merapi maupun pada Bank (-Bank) lain menurun menjadi Kurang Lancar atau Diragukan atau Macet.

Dalam hal PT. Bank Rakyat Indonesia telah melaksanakan hak PT. Bank Rakyat Merapi tersebut, PT. Bank Rakyat Merapi akan memberitahukan secara tertulis pelaksanaannya kepada DEBITOR. Surat pemberitahuan tersebut merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit.

Ayat 4

Kegagalan dan/atau keterlambatan PT. Bank Rakyat Merapi untuk menggunakan sesuatu hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewanya berdasarkan Perjanjian Kredit tidak berarti bahwa PT. Bank Rakyat Merapi telah melepaskan hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewa tersebut, demikian juga pelaksanaan semua atau

sebagian dari hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewa menurut Perjanjian Kredit, tidak akan menghalangi pelaksanaan selanjutnya dari hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewa tersebut.

Ayat 5

Apabila salah satu atau lebih ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Kredit dinyatakan tidak berlaku atau tidak dapat dilaksanakan oleh Pengadilan yang berwenang atau dianggap bertentangan dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka ketentuan-ketentuan lainnya yang tercantum dalam Perjanjian Kredit akan tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Ayat 6

Perjanjian Kredit berlaku bagi para pihak dan para pengganti hak masing-masing pihak, dengan ketentuan bahwa DEBITOR tidak berhak memindahkan dan/atau menyerahkan suatu hak dan/atau kewajiban DEBITOR berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau perjanjian lainnya sehubungan dengan Perjanjian Kredit, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT. Bank Rakyat Merapi.

Ayat 7

Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit berlaku dan mengikat para pihak sampai dipenuhinya seluruh kewajiban DEBITOR kepada PT. Bank Rakyat Merapi berdasarkan Perjanjian Kredit.

Pasal 19**KUASA****Ayat 1**

Untuk keperluan pelaksanaan pembayaran utang sesuai Perjanjian Kredit, dengan ini DEBITOR memberi kuasa dan wewenang kepada PT. Bank Rakyat Merapi untuk dari waktu ke waktu melaksanakan pendebitan atas dana yang terdapat dalam setiap rekening DEBITOR pada PT. Bank Rakyat Merapi.

Ayat 2

Untuk memastikan ketertiban pembayaran kembali utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 2 Perjanjian Kredit, DEBITOR, sekarang ini untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa kepada PT. Bank Rakyat Merapi, untuk dan atas nama DEBITOR, mencairkan dan/atau dengan cara lain mendebet dana yang terdapat dalam setiap rekening DEBITOR pada PT. Bank Rakyat Merapi.

Ayat 3

Setiap kuasa yang diberikan DEBITOR berdasarkan Perjanjian Kredit merupakan bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit dan oleh karena itu setiap kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan/atau dibatalkan dengan cara apa pun atau berakhir karena peristiwa apa pun, dan para pihak menyatakan tidak berlaku Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selama utang berdasarkan Perjanjian Kredit belum lunas seluruhnya.

Pasal 20**KETENTUAN-KETENTUAN KHUSUS**

Terhadap Fasilitas Kredit berlaku juga syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Lampiran (-lampiran) yang dari waktu ke waktu akan disesuaikan dengan Fasilitas Kredit yang diberikan PT. Bank Rakyat Merapi dan diterima DEBITOR, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit.

Pasal 21**YURIDIKSI**

Mengenai Perjanjian Kredit dan segala akibat serta pelaksanaannya, PT. Bank Rakyat Merapi dan DEBITOR memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di *Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri* di Kota Gorontalo tanpa mengurangi hak PT. Bank Rakyat Indonesia untuk menggugat DEBITOR di hadapan pengadilan lain di dalam wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Perjanjian Kredit ini dibuat di Gorontalo pada tanggal 1 Juli 2023

PT. Bank Rakyat Indonesia

DEBITOR

Rahmawati Anugrah Sumari

Ady Mobiliu

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
AKTA PENGAKUAN UTANG

Nomor : -10-

Pada saat ini pukul 13.06 (tiga belas lewat nol enam), waktu Indonesia Tengah, Selasa, tanggal 07-07-2023 (nol tujuh juli duaribu duatiga), menghadap kepada saya,-

-----**MOH.RIZALFIKRA NGADI, Sarjana Hukum**-----

-----**Notaris di Gorontalo**-----

--dengan wilayah jabatan seluruh wilayah Provinsi Gorontalo dan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bagian ahir akta ini :-----

I. Tuan Ady Mobiliu, lahir di Gorontalo, tanggal 12-08-1975 (duabelas Agustus seribu sembilanratus tujuh puluh lima), Partikelir, bertempat tinggal di Rukun Tangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Wongkaditi Timur, Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo Pemegang Nomor Induk Kependudukan--7205061208750002; Warga Negara Indonesia.-----

menurut keterangannya, dalam melakukan perbuatan hukum tersebut ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya akan disebut peminjam demikian dalam melakukan perbuatan hukum tersebut ini, Tuan Ady Mobiliu telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang juga hadir---berhadapan dengan saya Notaris dan turut menandatangani akta sebagai tanda persetujuannya yaitu, Nyonya Fauzia Rahma, lahir di Gorontalo, tanggal 13-04-1984 (tigabelas April seribu sembilanratus

delapanpuluh empat), Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan Suaminya Tuan Ady Mobiliu tersebut, Pemegang Nomor Induk Kependudukan :-- 7205065304840005; Warga Negara Indonesia-----

Selaku Pihak Pertama disebut pula “Penerima Kredit” atau “Debitor”-----

- II. PT. Bank Rakyat Merapi berkedudukan di Gorontalo, yang Anggaran Dasarnya terdapat dalam Akta Pendirian Nomor 98, tanggal 21-06-1999, dibuat dihadapan Maliki Sarjana Hukum, Notaris di Gorontalo, yang telah mendapatkan pengesahan dari Meneteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor 44333-mkdu-0982000, tanggal 16-08-2000;-----
- BANK diwakili oleh Manager Kredit yaiut :-----
- Tuan Danang Lukito, lahir di Gorontalo 1-9-1975 (satu bulan September tahun seribu Sembilan ratus tujuh puluh lima), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di jalan merapi 16 Gorontalo, rukun tetangga 002 rukun warga 005, Kelurahan Setabelan, Kecamatan Kota Timur, Gorontalo, Kartu Tanda Penduduk nomor : 317402660773002; Warga Negara Indonesia-----
- demikian berdasarkan Surat Persetujuan dibawah tangan tanggal 01-06-2023 (satu bulan Juni duaribu duapuluh tiga), bermaterai cukup, yang sebuah salinan sekata bunyinya, bermaterai cukup, dilekatkan pada minuta akta ini, oleh karenanya mewakili PT. Bank Rakyat Merapi dari dan selaku demikian sah mewakili untuk dan atas nama perseroan terbatas “PT. Bank Rakyat Merapi”, berkedudukan di Gorontalo.-----

-----selaku pihak kedua disebut pula “Pemberi Kredit” atau “Kreditur” :-----

- Pihak Pertama menyatakan dengan ini mengaku benar dan secara sah berhutang uang sebesar Rp. 250.000.000 (duaratus limapuluh juta rupiah) pinjaman uang tunai dari Pihak Kedua tersebut sebagai pinjaman Installment Loan uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua-----
 - Pihak Kedua dengan bertindak untuk dan atas nama Bank tersebut menerangkan menerima baik Pengakuan Hutang Pihak Pertama sebagaimana diuraikan diatas.---
 - Selanjutnya para penghadap bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan telah semufakat dan menyetujui untuk menerima baik, tunduk sepenuhnya dan mengikat diri untuk melaksanakan ketentuan-ketentua dan syarat-syarat mengenai hutang tersebut sebagai berikut :-----
- Pasal 1**-----
- Hutang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua telah terjadi dengan sah pada hari ditandatanganinya akta ini dan berlaku/berlangsung utuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak hari dan tanggal pencairan.-----
 - Hutang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tersebut harus dibayar kembali oleh Pihak Pertama secara mengangsur dengan angsuran bulanan sebesar Rp. 21.458.000, (duapuluh satu juta empat ratus lima puluh delapan rupiah) per bulan (enam bulan pertama dan selanjutnya sesuai dengan perkembangan tingkat bunga yang ditetapkan Bank).-----

- Angsuran bulanan tersebut harus dibayarkan pada setiap bulan, pada tanggal 01 (satu) untuk pertama kalinya pada tanggal 1-8-2023 (satu Agustus duaribu dua tiga), demikian seterusnya berturut-turut secara tertib setiap bulannya sampai dengan dilunasinya seluruh jumlah hutang tersebut.-----

-

- Ketentuan tentang pembayaran angsuran tersebut diatas, tidak mengurangi hak Pihak Pertama untuk melunasi hutangnya tersebut lebih awal dan batas waktu yang telah ditetapkan;-----

- Didalam jumlah angsuran bulanan tersebut sudah termasuk dan diperhitungkan beban bunga yang dimaksud dalam pasal 2 dibawah ini.-----

----- **Pasal 2** -----

- Untuk 6 (enam) bulan perama Pihak Pertama harus membayar bunga selama berlakunya perjanjian ini sebesar 5% (lima persen) pertahun yang diperhitungkan secara efektif, untuk 6 (enam) bulan kedua dan seterusnya mengikuti ketentuan yang berlaku di Bank pada waktu itu, bunga mana dibayar bersama-sama dan telah diperhitungkan dalam jumlah angsuran bulanan tersebut diatas.-----
- Bank berhak untuk sewaktu-waktu apabila dianggap perlu merubah suku bunga yang telah ditetapkan diatas untuk disesuaikan dengan keadaan pasar yang berlaku, didalam hal terjadinya perubahan suku bunga tersebut, maka besarnya jumlah angsuran bulanan tersebut dalam Pasal 1 diatas akan disesuaikan dengan perubahan suku bunga tersebut.-----

- Selanjutnya Pihak Pertama diwajibkan pula untuk membayar-----
kepada Pihak Kedua :
- 1. Denda-dena karena keterlambatan pembayaran angsuran bulanan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank tersebut, yaitu : -----
- Sebesar 0,1% (nol koma satu persen) perbulam dari jumlah angsuran yang tertunggak;-----
- 2. Provisi sebesar 0,1% (nol koma satu persen) per transaksi dari jumlah pokok pinjaman tersebut dikenakan 1 (satu) kali dan dipungut dimuka.-----

----- Pasal 3 -----

- Semua biaya harus dibayar atau timbul berdasarkan akta ini, berikut dengan segenap perubahan, tambahan, perpanjangan maupun pembaharuan dari padanya, termasuk biaya untuk pembuatan akta ini dan akta-akta lainnya yang dibuat sehubungan dengan akta ini, serta biaya-biaya untuk penyimpanan dan pendaftaran serta eksekusi atau barang jaminan, termasuk pula upah dan beban-beban serta setiap pembayaran yang harus dibayarkan Pihak Kedua kepada Pengacara dan Penasehat Hukum yang dikuasakan oleh Pihak Kedua untuk melaksanakan penagihan atas utang Pihak Pertama tersebut baik melalui atau diluar Pengadilan, seluruhnya menjadi tanggungan dari harus dibayar oleh Pihak Pertama.-----
- Selanjutnya Pihak Pertama mengikat diri dan kewajiban untuk membayar biaya-biaya tersebut setiap saat segera setelah Pihak Pertama mendapat pemberitahuan

dari Pihak Kedua tentang telah terhutangnya biaya-biaya tersebut.-----

-----**Pasal 4**-----

- Pembayaran kembali dari hutang Pihak Pertama tersebut, termasuk biaya-biaya dan lain-lain tagihan yang harus dibayarkan oleh Pihak Pertama berdasarkan akta ini berikut dengan segenap perubahan, tambahan, perpanjangan atau pembaharuan dari padanya harus dilakukan oleh Pihak Pertama pada kantor dari Pihak Kedua dan pada waktu dibukannya kas Pihak Kedua untuk umum-----

-----**Pasal 5**-----

Menyimpang dari ketentuan-ketentuan dan aturan-aturan ditetapkan dalam Pasal 1 diatas, hutang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dapat ditagih oleh Pihak Kedua dan karenanya Pihak Pertama wajib membayar lunas seluruh hutang atau sisa hutangnya dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, walaupun saat pelunasan hutang sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1 diatas belum berakhir, bila :-----

- Pihak Pertama lalai, tidak memenuhi atau tidak mampu memenuhi kewajiban atau kewajiban-kewajibannya untuk membayar tagihan-tagihan dari Pihak Kedua selama 3 (tiga) bula berturut-turut, baik berupa hutang pokok, bunga, dan lain-lain biaya berdasarkan akta ini berikut dengan segenap perubahan, tambahan, pembaharuan dan/atau perpanjangan dari padanya :-----
- Pihak Pertama dinyatakan pailit atau tidak mampu memenuhi hutang-hutangnya atau telah mengajukan permohonan untuk penundaan pembayaran (*surceance van betaling*) ;-----

- Akta sebagian atau seluruh kekayaan Pihak Pertama dikenakan sitaan eksekusi (*executoir beslag*) ataupun sita jaminan (*conservator beslag*), baik oleh pihak pengadilan ataupun oleh pihak lain :-----
- Pihak Pertama ditaruh dibawah pengampunan, atau karena sebab-sebab adapun juga Pihak Pertama tidak berhak lagi melakukan pengurusan, pengelolaan ataupun penguasaan atas seluruh atau sebagian harta kekayaannya;-----
- Pihak Pertama tidak memiliki kegiatan usaha yang berarti jika dibandingkan dengan jumlah hutang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;-----
- Pihak Pertama memberikan pernyataan-pernyataan, surat-surat keterangan dan laporan-laporan serta dokumen-dokumen lain sehubungan dengan hutang tersebut kepada Pihak Kedua yang kemudian ternyata palsu atau dipalsukan atau tidak mengandung kebenaran dalam arti material.-----

-----**Pasal 6**-----

- Pihak Pertama dengan ini menyatakan sanggup dan mengikatkan diri untuk tunduk dan melaksanakan semua ketentuan syarat-syarat dan kebiasaan-kebiasaan tentang perkditan yang berlaku pada dan dimiliki oleh Pihak Kedua, baik yang telah ada pada saat ini ataupun yang timbul kemudian dan dinyatakan berlaku oleh Pihak Kedua, sejauh ketentuan-ketentuan, syarat-syarat dan kebiasaan-kebiasaan tersebut tidak bertentangan dengan ketentua perundang-undangan yang bersifat mengikat ataupun suatu prinsip hukum yang berlaku di Indonesia.-----

-----**Pasal 7**-----

- Pihak Kedua berhak untuk membebaskan semua pembayaran angsuran bulanan, bunga, biaya administrasi (termasuk denda keterlambatan pembayaran angsuran) dan biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar oleh Pihak Pertama berdasarkan akta ini pada rekening Giro atau rekening lainnya dari Pihak Pertama yang terdapat pada Bank dan seberapa masih dianggap perlu Pihak Pertama dengan ini member kuasa sepenuhnya kepada Pihak Kedua untuk mengambil atau memotongkan jumlah-jumlah tersebut dari rekening Giro atau rekening lainnya dari Pihak Pertama yang ada pada Bank. -----

-----**Pasal 8**-----

- Pada saat melaksanakan hak-hak yang timbul berdasarkan akta ini berikut dengan segenap perubahan, tambahan, pelengkap atau perpanjangan dari padanya, Pihak Kedua berhak pula untuk menetapkan sendiri hutang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, baik karena hutang pokok, bunga biaya administrasi (termasuk denda keterlambatan pembayaran angsuran) dan biaya-biaya lainnya berdasarkan buku-buku yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut oleh Bank dan berhak pula untuk mempergunakan uang hasil penjualan dari apa yang dijaminakan itu untuk membayar jumlah hutang Pihak Pertama yang ditetapkan oleh Pihak Kedua tersebut.-----
- Pihak Pertama dengan ini dan pada waktunya manakala Pihak Kedua telah menetapkan jumlah tagihannya tersebut, melepaskan hak-haknya untuk

menyampaikan suatu kebenaran terhadap perhitungan Pihak Kedua itu, terkecuali bilamana Pihak Pertama telah membayarkan seluruh jumlah tagihan Pihak Kedua tersebut dan menyampaikan kepada Pihak Kedua bukti yang sah tentang adanya kesalahan perhitungan Pihak Kedua. -----

-----**Pasal 9**-----

- Kekuasaan-kekuasaan yang tersebut dalam akta ini adalah merupakan bagian terpenting dan yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini dan karenanya selama Pihak Pertama belum melunasi seluruh hutangnya kepada Pihak Kedua, maka kekuasaan-kekuasaan tersebut tidak dapat diakhiri dengan alasan apapun juga dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kita Undang-Undang Hukum Perdata Negara Republik Indonesia.-----

-----**Pasal 10**-----

- Akhirnya para penghadap bertindak sebagaimana tersebut menerangkan untuk segala akibat hukum yang timbul dari perjanjian ini memilih domisili yang umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Gorontalo.-----
- Para Penghadap dikenal oleh saya, Notariasis-----

-----**DEMIKIAN AKTA INI**-----

- Dibaca sebagai minuta dan dilangsungkan di Gorontalo, pada hari dan tanggal tersebut pada awal akta ini, dengandihadiri oleh :-----
1. Nyonya MARIE EVA MIROSA, Sarjan Hukum, lahir di Gorontalo, pada tanggal 08-08-1995 (delapan Agustus seribu Sembilan ratus Sembilan puluh

lima),Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Jalan Taman Bunga, Rukun
Tetangga 04/Rukun Warga 06, Kecamatan Kota Utara, Kelurahan Dembe II,
Kota Gorontalo, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 18020148780005
Warga Negara Indonesia;-----

2. Nona FATIMATUS ZAHRA, Sarjana Hukum, lahir Gorontalo, pada tanggal
08-02-1990 (delapan Peruari seribu Sembilanratus Sembilan puluh), karyawan
Notaris, bertempat tinggal di Gorontalo, Jalan Adam Zakaria, Rukun
Tetangga 06/Rukun Warga 04, Kecamatan Huangobotu, Kecamatan Kota
Tengah, Kota Gorontalo, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:
3678054802900001, Warga Negara Indonesia-----

- Keduanya saya, Notaris, kenal sebagai saksi-saksi.-----
- Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para Penghadap dan saksi-
saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para Penghadap, saksi-saksi dan saya,
Notaris.-----
- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan apapun.-----
- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-----
- Diberikan untuk salinan yang sama bunyinya.-----

Notaris di Kota Gorontalo

Moh.RizalFikra Ngadi, S.H., M.Kn.

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

(PPAT)

MOH.RIZALFIKRA NGADI, S.H., M.Kn.

DAERAH KERJA : KOTA ADMINISTRASI GORONTALO

**SURAT KEPUTUSAN MENETERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Nomor : 274/SK-400.HR.03.01/ V 2019

Tanggal 27 Mei 2019

Gedung The “H” Tower Lantai 20 Suite a Jl. H.R. Rasuna Said kav. C. 20-21, Pabean
Gorontalo 12940

Telp. (021) 29533377-78-79-80-81-82 dan (021) 29516950-51-52-53

Email : moh.rizalfikra@gmail.com

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : -11-

Pada hari ini,

Hadir dihadapan saya **MOH.RIZALFIKRA NGADI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 27 Mei 2019 Nomor 274/SK-400.HR.03.01/V/2019, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya di sebut **PPAT**, dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Administrasi Gorontalo dan berkantor di Gedung The “H” Tower Lantai 20 Suite A, Jl. H.R. Rasuna Said Kav.C.20-21, Pabean, Gorontalo, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang, PPAT kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

- 1. Tuan ADY MOBILIU**, lahir di Gorontalo, pada tanggal 12-08-1975 (duabelas Agustus seribu Sembilan tujuh puluh lima), bertempat tinggal di Rukun Tangga 001. Rukun Warga 001, Kelurahan Wongkaditi Timur, Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo Pemegang Kartu Tanda Kependudukan Nomor :-----
7205061208750002; Warga Negara Indonesia-----
- Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan istrinya yaitu **Nyonya FAUZIA RAHMA NGADI**, lahir di Gorontalo, pada tanggal 13-04-1984 (tigabelas April seribu Sembilan ratus delapan puluh empat), Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan Suaminya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Kependudukan Nomor :-----
7205065304840005, yang turut hadir di hadapan Saya, PPAT, dan saksi-saksi yang sama, dan turut mendandatangani akta ini sebagai bukti persetujuannya.---
 - Selaku pemegang hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak selaku pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**".-----
- 2. TUAN DANANG LUKITO**, lahir di Gorontalo 01-09-1975 (satu September seribu sembilan ratus tujuh puluh lima), bertempat tinggal di jalan merapi 16 Gorontalo, Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 005, Kelurahan Setabelan. Kecamatan Kota Timur, Gorontalo, Kartu Tanda Penduduk Nomor :
317402660773002; Warga Negara Indonesia.-----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kapasitasnya sebagai kepala Kepala Marketing dari Perseroan Terbatas yang akan disebut dibawah ini dan berdasarkan persetujuan dibawah tangan tanggal 01-06-2023 (satu Juni duaribu dua tiga), bermaterai cukup, yang sebuah salinan sekata bunyinya, bermaterai cukup, dilekatkan pada minuta akta ini, oleh karenanya mewakili **PT BANK RAKYAT MERAPI** berkedudukan di gorontalo, dalam akta pendirian Nomor 98, tanggal 21-06-1999, (dua satu Juni seribu sembilan ratus sembilanpuluh Sembilan), dibuat dihadapan MALIKI Sarjan Hukum, Notaris di Gorontalo, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Nomor 44333-mkdu 0982000.-----

Selaku penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**"-----

Para penghadap dikenal oleh Saya, PPAT dari identitasnya.-----

-Para Pihak menerangkan :-----

--

a. Bahwa, oleh Pihak Kedua dan Penghadap **TUAN ADY MOBILIU** tersebut, selaku Debitur telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan:-----

- Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atsa Tanah tertanggal 01-06-2023 (satu Juni duaribu dua tiga) Nomor 101010040005482, yang dibuat dibawah tangan,

bermaterai cukup, yang aslinya diperlihatkan kepada Saya, PPAT, dan fotokopinya diletakan pada Lembar Pertama minuta akta ini.-----

c. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah uang -----

Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta Rupiah) atau sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut **"Perjanjian Utang piutang"**) (**Kewajiban yang dijamin**) sampai sejumlah ini nilai tanggungan **Peringkat 1 (Pertama)** sebesar **Rp. 350.000.000,- (tigaratus limapuluh Rupiah)**, oleh pihak pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas objek berupa 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan dibawah ini:-----

- Sertipikat Hak Milik nomor 2324/ Kota Gorontalo, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25-06-2023 (duapuluh lima Juni duaribu duapuluh tiga) Nomor 00172/Kota Gorontalo/2023, seluas 508 m2 (limaratus delapan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 09.02.06.05.07082, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 31.71.01.001.040-0117.0, terletak di :-----

- Propinsi : Gorontalo;-----

- Kota Administraris : Kota Gorontalo;-----
- Kecamatan : Kota Utara;-----
- Kelurahan : Wongkaditi Timur;-----
- Jalan : Jalan Taman Anggrek;-----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.-----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas meliputi juga :-----

- Segala sesuatu yang berdiri dan/atau tetanam diatas bidang tanah tersebut menurut sifat dan peruntukannya atau menurut peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak, terutama tetapi tidak terbatas pada sebuah bangunan -----
permanen beserta turutan-turutannya.-----

Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai “**Objek Hak Tanggungan**” yang oleh pihak pertama dinyatakan sebagai miliknya-----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentua-ketentuan sebagai berikut:-----

-----**Pasal 1**-----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dala suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.-----

-----**Pasal 2**-----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini :-----

- Pihak Pertama tidak menyewakan kepada Pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;-----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, Termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaanya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua-----
- Dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelolah Objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan;-----

- Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk ini kuasa, untuk tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama:-----
 - a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obejk Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;-----
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;--
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;----
 - e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan-----
 - f. Melakukan hal-hal lain menurut undang-undang dan perturan hukum yang berlaku yang diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakankuasa tersebut.-----
- Pihak kedua sebagaimana pemegang Hak Tanggungan pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan hak tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan Pertama;-----

- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkan secara apapun untuk kepentingan pihak ketiga;-----
- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pihak pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari pemerintah dan/atau pihak ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian utang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya;-----
- Pihak pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; dalam hal terjadi kerugian karena

kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur;-----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu diberi kuasa, atas biaya Pihak Pertama, untuk melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilarangnya ketentuan undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan;-----
- Jika Pihak Kedua mempergunakankekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang bekepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari kantor pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.-----

-----**Pasal 3**-----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentua sebagaimana diatur dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini member kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formuir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan tindakan yang perlun dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.-----

-----**Pasal 4**-----

Parah pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gorontalo di Gorontalo.-----

-----**Pasal 5**-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur.-

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

1. **Nyonya MARIE EVA MIROSA**, Sarjana Hukum lahir di Gorontalo, pada tanggal 08-08-1995 (delapan Agustus seribu Sembilan ratus sembilanpuluh lima), Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Jalan Taman Bunga, Rukun Tetangga 04 Rukun Warga 06, Kecamatan Kota Utara, Kelurahan Dembe II Kota Gorontalo pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 18020148780005 Warga Negara Indonesia;-----

2. **Nona FATIMATUS ZAHRA**, Sarjana Hukum, lahir Gorontalo, pada tanggal 08-02-1990 (delapan Pebruari seribu sembilanratus sembilanpuluh), Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Gorontalo, Jalan Adam Azakaria, Rukun Tetangga 06 Rukun Warga 04, Kecamatan Kota Tengah , Kelurahan Huangobotu, Kota Gorontalo, pemegang Kartu Tanda penduduk Nomor: 3678054802900001, Warga Negara Indonesia;-----

- Keduanya pegawai Saya, PPAT, sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor Saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan Kepada Kepala

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk Keperluan
Pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Tn. ADY MOBILIU

Tn. DANANG LUKITO
PT. BANK RAKYAT MERAPI

Persetujuan Isteri

Ny. FAUZIA RAHMA NGADI

Saksi

Saksi

Ny. MARIE EVA MIROSA **Nn. FATIMATUS ZAHRA**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

MOH.RIZALIEKRA NGADI.S.H..M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengalihan objek hak tanggungan oleh kreditur secara sepihak sebagai jaminan hutang piutang yang dilakukan dengan cara cessie harus memperhatikan norma-norma hukum lain yang dimana yang mengatur juga mengenai perjanjian kredit dan pengalihan objek hak tanggungan dan juga tidak boleh merugikan pihak manapun yang terkait didalamnya agar dikemudian hari tidak menimbulkan problematika hukum atau permasalahan hukum mengenai pengalihan objek hak tanggungan secara sepihak oleh kreditur sebagai jaminan utang-piutang dalam hal ini yang cessie.
2. Implikasi hukum dalam pengalihan objek hak tanggungan oleh kreditur secara sepihak sebagai jaminan utang-piutang yang dilaksanakan dengan cara cessie dinyatakan sah karena Cessie dapat dilakukan melalui akta otentik atau akta bawah tangan, dengan syarat utama. Keabsahan cessie adalah pemberitahuan cessie tersebut kepada pihak terhutang untuk disetujui dan diakuinya. Pihak debitur disini adalah pihak yang memiliki hutang terhadap kreditur selaku pemberi hutang. Sehingga cessie merupakan penggantian kreditur yang lama dengan seseorang kreditur baru. Maka dibenarkan KUHPerdara, khususnya pada Pasal 613 KUH Perdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum

3. oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum. Cessie yang tidak dibenarkan oleh hukum yaitu cessie yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, cessie yang secara signifikan dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur

B. Saran

Cessie tidak secara tegas diatur dalam KUH Perdata, sehingga perlu peraturan khusus penetapan perjanjian yang berhubungan dengan cessie, karena hal pengalihan piutang dapat menimbulkan konflik sosial dan atau hukum lain seperti tindakan pihak lain yang berhubungan dengan pidana.

Penerapan pasal 613 KUHPerdata, dengan pengalihan atas nama terhadap benda tidak bernyawa, wajib diketahui oleh pihak debitur, dan oleh pihak kreditur dalam hal ini Bank dalam membuat surat penyerahan pengalihan yang ditanda tangani oleh para pihak, untuk mencegah hal-hal di kemudian hari.⁶⁷

⁶⁷ KUH Perdata Pasal 613.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Q.S. Al Maidah/5: 2

Q.S Al-Baqarah ayat 282

B. Buku

Shomad, Abd, *Hukum Perbankan*, Cetakan Pertama, Jakarta : PT Fajar Interpratama Mandiri, 2016.

Hery, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta : PT Grasindo, 2019.

Kosasih, Johannes Ibrahim, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta. 2019.

Johan Nasution, Bahder, *Kajian filosofis Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Moderen By Yustisia*, Universitas Sebelas Maret, 2014.

Aziz, Abdul, *Esensi Utang Dalam Konsep Ekonomi Islam*”, Stain Gajah Putih Takengon, 2016.

Al-Imam Abu Fida Ismail Ibnu Katsir, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2013.

Budi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Mariam Daruz Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai Dan Fidusia*, Bandung: Ikapi, 2014.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Muhith, Abdul, “Problematika pembelajaran tematik terpadu di MIN III Bondowoso”, *Indonesia Journal of Islamic Teaching* Vol. 1 No. 1 (2018).

Johan Nasution, Bahder, “Kajian Filosofis tentang Konsep Keadilan dari Pemikiran Klasik sampai Pemikiran Modern”, *Yustisia* Vol. 3 No.2 (2014).

Martiawan Kumara Putra, Fani, “Benturan Antara kreditor Privilege Dengan Kreditor Preferen Pemegang hipotek Kapal Laut Terkait adanya Force Majeure” *Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya*, Vol. 18, No 1, hal 37 (2013).

Retno Saraswati, “Problematika Hukum Undang-Undang No.12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”, *Undip*, Volume 2 No 3, hal. 98 (2022).

Retno Saraswati, “Problematika Hukum Undang-Undang No.12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”, *Undip*, Volume 2 No 3, hal. 100 (2022).

- Erzal Savero Muhammad, “Pengalihan Objek Tanggungan Berdasarkan Perjanjian Pengalihan Kredit”, Universitas Hasanuddin, hal. 25 (2017).
- Aziz, Abdul, “Esensi Utang dalam Konsep Ekonomi Islam”, STAIN Gajah Putih Takengon, Bisnis, Vol. 4, No. 1 (2016)
- Rizky Djangkarang, Muhamad, “Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui Cessie,” *Lex Privatum* 1, no. 5 (2013)

D. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, Jakarta: Balai Pustaka, 2014.
- Indonesia, *Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Sekretariat Negara, Jakarta.
- Indonesia, *Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia, *Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan*, Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia, *Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia, *Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia*, Sekretariat Negara. Jakarta.

E. Lain-lain.

- Retno Sri Astuti <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15372/Pengalihan-Hak-Tagih-dengan-Cessie.html> diakses pada 14 September 2022
- <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm> lt5daa67b738bab/
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengalihan-hak-tanggungan-tanpa-sepengetahuan-debitor-lt5daa67b738bab/lt5daa67b738bab/>
- <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dbc/>
- <https://amp>kompas/nasional/read2022/04/03/01000011/pengertian-hukum-menurut-para-ahli>
- https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1558/5/108400104_file5.pdf diakses pada tanggal 2 July 2023 pukul 09.49 WIB
- <https://ejournal.uwks.ac.id/myfiles/201303002803143006/4.pdf> diakses pada tanggal 3 July 2023 pukul 03.30 WIB
- <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/download/10164/9062> di akses pada tanggal 1 Juli 2023 pukul 23.35 WIB
- http://digilib.unhas.ac.id/uploaded_files/temporary/DigitalCollection/YWUxYWEyYmY5YzQ3NzIwNWRmZmRmNzYwYmY2NjBkNjkzZDc1ZDUyNA%3D%3D.pdf diakses pada tanggal 2 July 2023 pukul 01.33 WIB