

PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA YANG MENERUSKAN KREDIT DEBITUR PERUMAHAN PADA BANK BERDASARKAN AKTA KUASA NOTARIS

Earline Gracella Hartono Putri

Email : earline.grace@gmail.com

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Arief Suryono

Email : arsur15@yahoo.co.id

Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Abstract

This article discusses and examines the problems regarding legal protection for parties who are provided with a credit document accompanied by a notary's power deed in forwarding the credit of the housing debtor. This research includes prescriptive doctrinal legal research. Data collection obtained by using literature study and technical analysis obtained by using deductive method. The results of the research show that the third party as the recipient of power based on the deed of power of attorney can be guaranteed legal rights. The power of attorney deed made by notary is an authentic deed that has strong legal force and as a perfect proof that binds the parties as long as it is made to fulfill the legal requirements of the agreement, therefore the power deed held by recipient of power of attorney can be used as a basis for acting and taking ownership certificates at the bank when completing credit.

Keyword: legal protection; proxy; power of attorney; authentic deed

Abstrak

Penulisan artikel ini membahas dan mengkaji permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi pihak yang dibekali dokumen kredit disertai akta kuasa notaris dalam meneruskan kredit debitur perumahan pada bank. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif bersifat preskriptif. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan teknik analisis menggunakan metode deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pihak ketiga selaku penerima kuasa berdasarkan akta surat kuasa dapat terjamin haknya secara hukum. Akta surat kuasa yang dibuat oleh notaris ialah akta otentik yang memiliki kekuatan hukum kuat dan sebagai alat bukti yang sempurna yang mengikat para pihak sepanjang dibuat dengan memenuhi syarat sah perjanjian, maka dari itu akta kuasa yang dipegang oleh penerima kuasa ini dapat digunakan sebagai dasar bertindak dan pengambilan sertifikat kepemilikan pada bank saat penyelesaian kredit.

Kata Kunci: Perlindungan hukum; penerima kuasa; surat kuasa; akta otentik

A. Pendahuluan

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain untuk melaksanakan suatu hal yang menimbulkan hubungan hukum yaitu perikatan. Pasal 1233 KUH Perdata menjelaskan mengenai lahirnya perikatan dikarenakan persetujuan maupun karena undang-undang. Lahirnya perikatan dari suatu perjanjian atau persetujuan dikarenakan keinginan dua atau lebih pihak, sedangkan berdasarkan undang-undang lahir diluar kemauan pihak manapun. Ditegaskan dalam hal ini yang dimaksud perikatan yang lahir karena undang-undang ialah berupa Peraturan Perundang-undangan UU Nomor 12 Tahun 2011 yang terdiri atas UUD 1945, Ketetapan MPR, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi, dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Lahirnya hubungan hukum menimbulkan prestasi dalam perikatan antar dua pihak yang membuat perjanjian. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Kata "sesuatu" dalam pasal ini mengarah pada tergantung maksud dan tujuan daripada pihak yang mengadakan hubungan hukum tersebut, apa

yang harus diperbuat, dan apa yang tidak boleh diperbuat.

Dalam proses pengambilan kredit antara debitur dan kreditur, selalu didasari pada perjanjian yaitu perjanjian kredit. Dewasa ini keinginan dan kebutuhan akan tempat tinggal sangat meningkat namun dalam beberapa kejadian tidak ditunjang dengan kemampuan, disinilah bank memiliki peran penting dalam memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pemberian fasilitas ini berbanding lurus antara jangka waktu dengan resiko, semakin lama jangka waktu yang diberikan oleh bank dalam kredit maka semakin besar pula resiko yang akan muncul pada perjanjian kreditnya.

Seiring berjalannya waktu angsuran yang panjang dalam proses KPR, sewaktu-waktu debitur bisa saja memeralihkan kredit yang telah diambilnya dengan alasan tidak dapat meneruskan kredit, pindah tempat tinggal, kemunduran usaha yang membuat tidak dapat meneruskan angsuran, atau alasan pribadi lainnya yang dapat menyebabkan terjadinya oper kredit atau alih debitur.

Alih debitur yang terjadi dalam tulisan ini ialah kesulitannya penerima kuasa selaku debitur baru saat pengambilan sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan pada bank, dengan kondisi debitur lama selaku pemberi kuasa sudah tidak diketahui lagi keberadaannya karena alasan-alasan yang sebelumnya telah disebutkan, yang menjadi permasalahannya ialah saat kreditur menolak debitur baru saat pengambilan sertifikat kepemilikan tanah walaupun kedatangan debitur baru ini disertai dengan akta surat kuasa dan bukti pelunasan tiap-tiap angsuran serta seluruh dokumen yang diperlukan dalam perjanjian kredit ini.

Secara umum dalam perjanjian kredit, pihak kreditur mensyaratkan bahwa selama kredit berlangsung tidak diperkenankan mengalihkan hak serta jaminan kepada pihak lain dengan alasan apapun, dikecualikan apabila peralihannya terjadi dengan telah mendapat persetujuan dari pihak kreditur.

Kebanyakan masyarakat masih awam mengenai hukum, menganggap apabila akta kuasa yang diberikan oleh debitur sudah dapat menjadi dasar melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud oleh penulis ialah meneruskan kredit hingga lunas, menempati objek perjanjian, hingga mengambil sertifikat saat pelunasan kredit telah tercapai. Namun dalam prakteknya akta kuasa yang dipegang oleh penerima kuasa tidak dapat mengesampingkan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, kreditur selaku pemberi kuasa memiliki dasar yang kuat pula atas tidak diberikannya sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan karena tidak dilibatkan dalam proses peralihan hak kreditnya.

Penulis tertarik untuk menganalisis mengenai perlindungan hukum apa yang dapat diberikan kepada penerima kuasa yang dibekali dokumen kredit disertai akta kuasa notaris dalam meneruskan kredit debitur perumahan pada bank, yang tidak dapat menerima sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan yang telah ia tinggali objek kreditnya dan melanjutkan angsuran secara teratur selama proses kredit masih berlangsung.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan ini ialah penelitian hukum doktrinal atau normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki semua penelitian yang berkaitan dengan hukum (*legal research*) adalah selalu normatif (2014:55-56). Penelitian normatif bertujuan menemukan adakah aturan hukum sesuai dengan norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan telah sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum yang ada (2014:47). Penelitian ini bersifat preskriptif yang berarti ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum dan norma-norma hukum.

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan serta regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani, dan pendekatan analisis konsep hukum (*analytical and conceptual approach*) yang pendekatannya mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki, 2014:136).

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan ialah dengan teknik studi dokumen atau studi kepustakaan (*library research*). Menurut Peter Mahmud Marzuki teknik ini bertujuan untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji, mempelajari, dan memberi catatan terhadap buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip, dan hasil penelitian lainnya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti (2014:237). Penelitian ini menggunakan teknik analisis

bahan hukum dengan metode silogisme melalui pola pikir deduktif. Menurut Philipus M. Hadjon sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki metode deduktif berpangkal dari pengajuan premis mayor yang merupakan aturan hukum dan diajukan premis minor yang merupakan fakta hukum dan kondisi empiris dalam pelaksanaan suatu aturan hukum, dan dari kedua premis tersebut ditarik suatu kesimpulan (2014:89).

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah atau KPR banyak ditawarkan oleh bank umum dengan berbagai macam nama dan fasilitas. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR termasuk kredit konsumtif yang memiliki ciri-ciri nilai kredit tergantung pada nilai barang yang dibeli, sumber pengembalian tidak dari barang yang dibeli tetapi dari penghasilan/profesi yang bersangkutan, dan penilaian kredit sangat ditekankan pada penilaian atas agunan (Zainal Asikin, 1995:60).

Secara umum setiap kreditur berharap pembayaran angsuran sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh pihak debitur dapat dilaksanakan tepat waktu dan lancar, hingga kredit tersebut lunas. Namun demikian tidak sedikit debitur mengalami kendala dalam pembayaran angsuran yang dapat disebabkan karena adanya kemunduran usaha, pemberhentian ditempat pekerjaannya yang berimplikasi pada berkurangnya pendapatan, selain itu terdapat pula debitur yang oleh sebab lainnya seperti adanya kebutuhan mendesak yang mengharuskan objek perjanjian yang masih dalam tahap cicilan tersebut di oper kepemilikan dan haknya kepada pihak lain.

Dilakukannya peralihan hak ini dianggap sebagai jalan keluar yang terbaik, cepat, dan mudah oleh debitur untuk mengatasi permasalahannya dalam proses pelunasan kredit. Atas kesepakatan pemberian kuasa ini, debitur dan pihak ketiga menghadap kepada notaris selaku pejabat umum yang ditunjuk oleh negara untuk mengakomodir keinginan para pihak untuk mengalihkan dan menerima hak debitur pada kredit yang sedang berjalan. Namun sejak awal dalam perjanjian kredit telah terdapat klausul debitur dilarang untuk mengalihkan agunan kepada pihak lain, menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai agunan kepada pihak lain, menerima uang muka atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran bentuk penguasaan lainnya atas agunan kepada pihak lain. Bahwa debitur dilarang melakukan sewa-menyewa atau menjual objek perjanjian termasuk menguasai ataupun mengalihkan agunan kepada pihak lain, hal tersebut dapat dilakukan tetapi harus dengan sepengetahuan pihak bank.

Tanpa atau telah disadari oleh debitur dan penerima kuasa bahwa peralihan hak melalui kuasa walaupun melalui akta notariil merupakan hal yang tidak dapat dibenarkan oleh bank selaku pemberi kredit, namun hal ini tetap dilakukan oleh debitur karena yang menjadi fokusnya adalah permasalahan dalam pembayaran atau pelunasan KPRnya teratasi. Yang seringkali menyulitkan bagi pihak ketiga karena pihak debitur sulit ditemui atau telah meninggal dunia, hal ini sangat merugikan dan tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pihak penerima kuasa.

Terjadi konflik kepentingan hukum yaitu, disatu sisi telah terjadi proses pengalihan debitur (oper kredit) dimana bank selaku kreditur tidak dilibatkan, dilakukan melalui surat kuasa yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta otentik, yang berakibat tidak dapat diambilnya sertifikat dari pihak bank dan debitur baru sulit membaliknama sertifikat yang telah dialihkan kepadanya. Disisi lain kreditur tidak mengenal debitur baru, dengan tetap mempertahankan dokumen lain dan sertifikat kepemilikan yang sebenarnya pihak bank tidak dirugikan selama debitur baru beritikad baik karena semua angsuran/piutang telah dilunasi oleh debitur baru tersebut, namun pihak mana yang dapat menjamin bahwa pihak lain diluar pihak yang telah terikat dalam perjanjian kredit adalah pihak yang beritikad baik, dan peralihan tanpa sepengetahuan bank juga untuk menjamin kedudukan penerima kuasa agar tidak sewaktu-waktu debitur lama yang tidak memiliki itikad baik langsung mengambil sertifikat kepemilikan atas tanah karena masih dalam atas nama debitur lama.

Dalam suatu perjanjian kredit dengan jangka waktu panjang yang belum terselesaikan proses pembayaran agunannya kepada bank, namun dengan kondisi mendesak, debitur dengan memberikan surat kuasa kepada pihak ketiga melalui notaris dan dengan asas kepercayaan antar kedua belah pihak maka terjadilah alih debitur. Surat kuasa yang telah berbentuk akta ini menerangkan bahwa penerima kuasa menjadi debitur baru yang melanjutkan hak dan kewajiban sebagai debitur selaku

yang tertera dalam perjanjian kredit.

Notaris merupakan pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik, sebagaimana dinyatakan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris dalam menjalankan kewenangannya dituntut untuk mengetahui dan memahami seluk-beluk permasalahan hukum yang akan dihadapi dalam menjalankan tugasnya. Hal ini berarti bahwa dalam membuat perjanjian, notaris harus berpedoman pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Saat pembayaran angsuran, pihak bank tidak memperlmasalahakan apabila pihak lain bukan debitur yang membayarnya, permasalahan yang muncul ialah pihak kreditur menolak pihak yang telah menjadi debitur baru saat kedatangannya bermaksud menyelesaikan proses kredit walaupun kedatangan debitur baru ini telah disertai dengan dokumen kredit dan surat kuasa dalam bentuk akta otentik serta bukti pelunasan tiap angsuran.

Kondisi peralihan hak melalui bank seringkali dilanggar debitur dengan pertimbangan agar biaya peralihan menjadi kecil sehingga pihak yang akan mengambil alih pun berminat. Konsekuensi yang banyak dilupakan dari tidak segera dilaporkannya telah terjadi peralihan pinjaman kepada kreditur dapat menjadi kendala tersendiri terutama bagi pihak yang mengambil alih pinjaman dan jaminan tersebut meskipun telah dibuatkan kuasa secara notariil.

Untuk menghindari terjadinya alih debitur yang merugikan debitur baru sangat diperlukan ketelitian dalam proses pengalihan hak ini dan pengetahuan hukum yang cukup, dengan kata lain sebelum melakukan alih debitur sebaiknya debitur lama dan debitur baru lebih memperhatikan klausul-klausul yang telah tertera dalam perjanjian kredit.

Pemberian kuasa menurut Pasal 1792 KUH Perdata ialah suatu perjanjian yang dibuat dalam rangka memberikan kekuasaan kepada pihak lain untuk menyelenggarakan suatu kepentingan. Dapat dilihat dari pasal tersebut pemberian kuasa dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan, kekuatan mengikat para pihak dalam pemberian suatu kuasa akan lebih kuat apabila dilakukan secara tertulis karena dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat.

Surat kuasa merupakan bentuk pelimpahan wewenang yang dapat mewakili pihak yang memberi wewenang. Pemberian surat kuasa dilakukan secara khusus yang hanya mengenai suatu kepentingan atau lebih atau dengan kata lain surat kuasa ini dibentuk dalam akta otentik. Bentuk akta kuasa ini menjadi landasan penerima kuasa untuk bertindak mewakili kepentingan pemberi kuasa. Bahwa akta pemberian kuasa yang maksudnya untuk meneruskan pinjaman hingga selesai dimaksudkan akan dipergunakan untuk mengambil sertifikat jaminan manakala kreditnya telah lunas.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut, seharusnya proses pengalihan hak kredit pada kepemilikan rumah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dalam praktek sebagian besar debitur lebih menyukai melakukan jual beli dengan cara yang lebih mudah yaitu, dibuatnya pengikatan jual-beli dan surat kuasa antara debitur dengan pihak ketiga sebagai pihak penerima pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilandaskan atas kepercayaan melalui pejabat yang berwenang. Dari kedua Peraturan Pemerintah diatas bermaksud menunjukkan segala bentuk peralihan hak atas tanah hanya dapat dilaksanakan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Dibuatnya perjanjian kuasa peralihan hak dihadapan pejabat berwenang dalam bentuk akta otentik, dalam Pasal 1868 KUH Perdata akta otentik dibuat dalam bentuk format yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan notaris.

Sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Perubahan Atas UUJN, notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, ia berwenang membuat akta kuasa dengan dibebani tanggungjawab atas perbuatannya. Tanggungjawab yang dimaksud meliputi kebenaran atas bentuk

akta yang dibuatnya sesuai yang disyaratkan oleh undang-undang. Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya karena apapun yang ditulis oleh notaris dalam akta merupakan keinginan atau tindakan kemauan dari para penghadap. Kewenangan notaris dalam membuat akta otentik sesuai yang diatur dalam undang-undang, dengan arti tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya hanya sebatas tanggung jawab formil sebagai pejabat negara untuk hal tersebut, sedangkan tanggung jawab terhadap isi akta adalah tanggung jawab pihak yang mengajukan pembuatan akta tersebut.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat sah sesuai Pasal 1320 KUH Perdata maka dikatakan sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Terlepas dari perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, demikian pula dengan surat kuasa terhadap peralihan hak kepemilikan atas tanah yang dibuat antara debitur dengan pihak ketiga yang memenuhi syarat merupakan perjanjian sah menurut hukum dan mengikat para pihak yang harus ditaati bersama.

Fungsi akta surat kuasa yang dibuat oleh notaris hanya memperkuat atau sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah yang terjadi antara pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pemberian surat kuasa sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1792 KUH Perdata adalah suatu persetujuan berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dengan tujuan mencegah perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan dengan hukum dalam perjanjian. Jika suatu perjanjian dibuat dihadapan pejabat negara dapat dilihat kesungguhan para pihak penghadap terhadap seluruh isi perjanjian, dari hal ini dapat dinilai seseorang atau pihak memiliki itikad baik dalam membuat suatu perjanjian.

Dengan menunjukkan akta otentik, mengartikan sebuah alat pembuktian antara para pihak untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang dimana sudah menerangkan apa yang telah ditulis dalam akta, bahwa peristiwa memang benar terjadi, dan pembuktian bahwa benar dalam tanggal tersebut yang bersangkutan telah menghadap kepada pejabat yang berwenang. Sebagai alas hukum yang sempurna, keabsahan akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menjadi alat bukti terkuat dan sempurna serta memiliki nilai yuridis yang esensial dalam setiap hubungan hukum bila terjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat. Dari ulasan diatas dapat dilihat akta surat kuasa pengalihan hak atas tanah termasuk memiliki kekuatan hukum yang kuat dan sempurna pada saat pembuktian bahwa debitur baru memanglah pihak yang berhak atas sertifikat hak atas tanah tersebut.

Bukti pelunasan merupakan salah satu syarat saat akan mengambil sertifikat hak atas tanah dari bank, ketika yang mengambil sertifikatnya ialah bukan pihak debitur yang telah mengadakan perjanjian dengan pihak bank karena telah dialihkan kepada pihak ketiga selaku pihak penerus kredit, pihak bank tetap menolak. Sedangkan penerima kuasa berhak atas objek apa yang dikuasakan atasnya. Ditegaskan dalam Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.”

Berdasarkan akta surat kuasa, bukti jual-beli, bukti pembayaran tiap angsuran, dan dokumen-dokumen lainnya merupakan bukti bahwa telah terjadinya pengalihan hak dan seharusnya menjadi solusi dari tidak dapat diberikannya sertifikat tanah dan bangunan karena tidak diterimanya debitur baru oleh pihak kreditur.

D. Simpulan

Pasal 1792 KUH Perdata menyatakan pemberian kuasa merupakan perjanjian antara seorang yang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik selain dengan kesepakatan kedua belah pihak. Secara jelas undang-undang memperbolehkan semua orang membuat perjanjian sesuai dengan kehendak, dan konsekuensinya adalah perjanjian tersebut mengikat seperti undang-undang. Sehingga apabila perjanjian kuasa mengalihkan hak dalam kredit tersebut memenuhi syarat sah pembuatan perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata

dan dibuat dihadapan notaris selaku pejabat yang berwenang maka akta surat kuasa tersebut sah menurut hukum. Sesuai dengan yang diamanatkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 31 ayat (3), berdasarkan akta surat kuasa kedudukan penerima kuasa baik dalam hak maupun kewajibannya dalam kredit seharusnya tetap sama seperti debitur yang tertera pada klausul perjanjian kredit, dan sertifikat kepemilikan hak atas tanah dapat diberikan oleh pihak kreditur apabila kedatangan debitur baru disertai dengan akta surat kuasa, bukti pembayaran tiap angsuran, dan dokumen-dokumen lengkap dan asli yang telah dipersyaratkan.

E. Saran

1. Kepada pihak penerima kuasa yang menjadi debitur baru dalam akta surat kuasa, saat mengambil peralihan kredit sebaiknya melibatkan pihak bank selaku kreditur agar mendapatkan persetujuan dengan tidak bertentangan baik dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun peraturan yang telah ditentukan oleh pemberi kredit. dan pihak kreditur mengerti bahwa telah terjadi peralihan debitur. Agar ketika penerima kuasa menghadap untuk menyelesaikan kredit dan akan mengambil sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan dapat diberikan oleh kreditur.
2. Kepada notaris selaku pihak yang diberi wewenang dalam membuat akta otentik diharapkan dapat membantu peralihan hak dengan melihat lebih teliti perjanjian pokok yaitu perjanjian kreditnya, agar akta kuasa yang akan dibuat tidak bertentangan dengan perjanjian kredit.
3. Kepada pihak bank selaku pemberi kredit, kedepannya dapat memberikan penegasan secara berulang kepada calon debitur saat akan dibuatnya perjanjian kredit, hal ini juga membantu debitur mempertimbangkan kesanggupan dalam pengambilan kredit.

F. Daftar Pustaka

Buku:

Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.

Zainal Asikin. 1995. *Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Jurnal:

Akh. Munif. 2008. "Kontrak Standard Dalam Perjanjian Sewa Beli Rumah dan Akibat Hukumnya". *Yustitia*. Volume 8. Fakultas Hukum Universitas Madura.

Christopher Iskandar. 2014. "Kekuatan Mengikat Klausula Syarat Batal Dalam Kontrak Bisnis yang Mengesampingkan Ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata". *USU Law Journal*. Volume 2, Nomor 2. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Dwi Ratna Indri Hapsari. 2014. "Kontrak Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam". *Jurnal Repertorium*. Edisi 1 Januari-Juni. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Muhammad Noor. 2015. "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak". *Mazahib Jurnal Pemikiran Hukum Islam*. Volume 14. Fakultas Hukum Syariah Samarinda.

Rahmatillah Apude. 2017. "Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Terhadap Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Hutang Piutang". *Lex Crimen*. Volume 6 Nomor 1. Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi.

Rosa Agustina, Suharnoko, Hans Nieuwenhuis, dan Jaap Hijma. 2012. "Hukum Perikatan (*Law Of Obligations*)". *Building Bloks for the Rule of Law*. Edisi Pertama. Universitas Leiden, Universitas Groningen, Universitas Indonesia.