

PROBLEMATIKA DALAM PELAKSANAAN PENGAMBILALIHAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Syarief Toha

Email: syarief.toha@gmail.com

Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas hukum UNS

Pujjiono

Email: pujifhuns@gmail.com

Dosen Fakultas Hukum UNS

Abstract

This article intends to identify and analyze problematics in the takeover of credit with mortgage guarantee. Type of Research article is a normative legal research or an equation with doctrinal research. Based on the results of this research is that the implementation of the credit take over with collateral mortgage starting from the loan application by the debtor and all the completeness of the terms of credit application, to do a survey to customers. If eligible, then continue to make a credit proposal that will be submitted to a credit comitee. If approved continued with the credit agreement and collateral agreement that are required to bring the debtor. Then the bank employees accompany the debt to the former creditor, to make payment with funds obtained from third party to make payment with funds obtained from third party. If the repayment has done, required to request full payment slip and genuine proof of guarantee ownership, then they can be burden by mortgage, roya has to be done first. The transfer mechanism of mortgage in credit takeover done is too risky for a new creditor if the Roya's mail can not be published on the same day. So that way is provide less certainty and legal protection for the new creditors.

Keywords: credit takeover, mortgage, banking

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis problematika dalam pelaksanaan pengambilalihan (take over) kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Jenis penelitian di dalam penulisan artikel ini adalah penelitian hukum normatif atau memiliki persamaan dengan penelitian doktrinal (*doctrinal research*). Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa pelaksanaan take over kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dimulai dari permohonan kredit oleh debitur beserta semua kelengkapan syarat-syarat pengajuan kredit, dilakukannya survey ke nasabah. Apabila memenuhi syarat maka dilanjutkan pembuatan proposal kredit yang akan di ajukan kepada pemutus kredit. Jika disetujui dilanjutkan dengan akad kredit dan pengikatan jaminan yang wajib menghadirkan debitur. Setelah melakukan pengikatan jaminan maka debitur dengan didampingi pegawai bank menuju ke kreditur awal untuk melakukan pelunasan dengan dana yang diperoleh dari pihak ketiga. Apabila pelunasan telah dilakukan, wajib meminta slip tanda pelunasan serta asli bukti kepemilikan jaminan untuk selanjutnya dapat dibebani Hak Tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan roya. Mekanisme pengalihan Hak Tanggungan yang dilakukan dalam take over kredit terlalu berisiko bagi kreditur baru apabila surat roya tidak dapat terbit di hari yang sama. Sehingga cara tersebut kurang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur baru.

Kata kunci: pengambilalihan kredit, Hak Tanggungan, Pebankan.

A. Pendahuluan

Banks are central to the working of a monetary economy. They play a crucial role in the provision of transaction services and the administration of a country's payment system; they are the natural suppliers of liquidity to firms and households; and they are a main conduit for monetary policy. (Agustin Villar. 2006: 99)

Bisnis utama dari perbankan salah satunya yaitu penyalur dana masyarakat dalam bentuk kredit, dasar dari bisnis perbankan adalah kepercayaan dimana masyarakat yang berkelebihan dana menyimpan dananya di bank (dalam bentuk simpanan) dan bank menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dana dalam bentuk pinjaman (kredit). Hal ini sesuai dengan Pasal 1

angka 2 UU Perbankan yang merumuskan bahwa, “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan mendapatkan barang dengan membayar cicilan atau angsuran di kemudian hari atau mendapatkan pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai perjanjian. Artinya kredit dapat berbentuk barang atau berbentuk uang. Baik kredit berbentuk barang maupun kredit berbentuk uang dalam hal pembayarannya dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu. (Kasmir. 2005: 72)

Pasal 1 angka (11) UU Perbankan, memberikan definisi kredit sebagai berikut:

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

Tujuan kredit adalah untuk mengembangkan pembangunan dengan berdasarkan prinsip ekonomi yaitu dengan pengorbanan sekecil-kecilnya dapat diperoleh keuntungan sebesar-besarnya maka pada umumnya tujuan kredit secara ekonomis adalah untuk mendapat keuntungan. (Thomas Suyatno. 2007: 15). *Carrying out a prudent selection and a permanent supervise for granted loans, requesting collaterals, acquiring external credit insurances, forming provisions to cover losses in advance certainly represents indispensable elements in supporting politics of diminishing credit risk and its negative effects.* (Imola Dirga. 2004: 74). Karena itu bank akan memberikan kredit apabila memiliki keyakinan bahwa calon debitur tersebut mampu mengembalikan kredit disertai bunga sebagaimana yang telah disepakati.

Jaminan kredit atau agunan memiliki peranan yang sentral ketika bank akan mengambil keputusan untuk memberikan kreditur kepada calon debitur. Hal tersebut berkaitan erat pada pertimbangan apabila dikemudian hari debitur mengalami kredit macet, bank dapat mengurangi risiko kerugian akibat penyaluran kredit tersebut dengan menggunakan

jaminan kredit. Dalam Pasal 1 ayat (23) UU Perbankan menyatakan bahwa: “agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.” Jaminan kredit yang diminta oleh bank dapat berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak.

Gabriel Jimenez dan Saurina Jesus mengemukakan :

“Increasing banking competition—coupled with agency problems, strong balance sheets, and some other characteristics of banking markets (such as risk-related capital requirements, imperfections in the equity market, and maturity mismatches)—may bring about lower credit standards that translate into too-expansionary credit policies and, eventually, higher loan losses”. (Gabriel Jimenez and Saurina Jesus. 2006: 52)

Berkaitan dengan kegiatan usahanya sebagai lembaga intermediasi perlu diwaspadai risiko adanya dana simpanan yang tidak dapat disalurkan dalam bentuk kredit dan risiko terhadap tidak dapat kembalinya dana kredit yang telah disalurkan. Oleh karena itu bank melakukan berbagai inovasi dalam rangka menawarkan jasanya, salah satu strateginya adalah dengan melakukan pengambilalihan kredit atau *take over* kredit. Pengambilalihan kredit merupakan suatu istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal.

Berbeda dengan penyaluran kredit pada umumnya yang mana jaminan/agunan dari debitur dapat langsung dikuasai oleh kreditur pada saat perjanjian kredit disepakati, dalam pengambilalihan kredit atau *take over* kredit, jaminan/agunan tidak serta merta dapat diserahkan oleh debitur kepada kreditur ketika perjanjian kredit disepakati karena harus melalui mekanisme pelunasan terlebih dahulu kepada kreditur lama. Padahal sebagaimana dikemukakan M. Bahsan, jaminan merupakan segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat. (M. Bahsan. 2002: 148) Keadaan tersebut membuat bank sebagai pengambilalih kredit (kreditur baru) berada pada posisi yang berisiko tinggi apabila debitur melakukan wanprestasi ataupun pengikatan

jaminan tidak sempurna. Oleh karena itu, dalam penulisan ini penulis ingin mengkaji problematika dalam pelaksanaan pengambilalihan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian didalam Penulisan ini adalah penelitian hukum normatif atau memiliki persamaan dengan penelitian doktrinal (*doctrinal research*). Penelitian hukum seperti itu mengenal penelitian pustaka (*library research*).

Dalam hal ini Ilmu hukum dipahami sebagai ilmu tentang kaidah (norma), merupakan ilmu yang menelaah hukum sebagai sistem kaidah-kaidah dengan dogmatik hukum atau sistem hukum sehingga dapat dipahami dengan jelas hukum sebagai ilmu kaidah.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bank memegang peranan penting dalam kegiatan ekonomi, dalam jurnalnya Suna Korkmaz menyatakan bahwa:

“The main function of banks in economic sense is to facilitate operation of fund lending as much as possible in order to increase investments in economy. Because, development of a country in economic sense depends on increasing investments. Banks assume an important intermediary role in providing increase of investments. When banks contract credits that they let use, they can cause economic stagnation and for some sectors to go through a difficult period. Banks can also ensure effective distribution of resources in economy by transferring resources that they have collected to certain regions and sectors in need. Role of savings is also important for investments that ensure economic growth.” Suna Korkmaz. (2015: 70)

Fungsi perbankan dapat dilihat dari ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa, “fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat”. Dari ketentuan ini tercermin fungsi bank sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of fund*) yang menyimpan dananya di bank (dalam bentuk simpanan) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*) dalam bentuk pinjaman (kredit). (Jamal Wiwoho. 2011: 37)

Hubungan hukum antara nasabah dengan bank juga dapat dikatakan bahwa nasabah merupakan konsumen jasa dari perbankan. (Pujiyono. 2012: 65). Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pihak bank mempunyai kewajiban untuk memberikan pelayanan kredit (memberi pinjaman) sesuai dengan kesepakatan bersama dan berhak atas pengembalian dari debitur (nasabah) beserta bunganya. Demikian juga dengan debitur, mempunyai kewajiban untuk melunasi utangnya beserta bunganya sesuai dengan kesepakatan bersama dan berhak atas prestasi yaitu berupa pinjaman dari bank beserta fasilitas-fasilitas lain sesuai perjanjian. (Atika. 2015: 78)

Pada Pasal 1 angka (5) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum memberikan definisi kredit yang lebih luas, yaitu sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk: a. cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari; b. pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang; c. pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.”

Aktivitas pelayanan kredit di anggap sangat penting dan strategis dalam praktek perbankan mengakibatkan pengelolaan kredit menjadi titik perhatian utama bagi manajemen sehingga tujuan utama pengelolaan kredit adalah agar bank dapat memaksimalkan kesehatan kinerja dari bank itu sendiri dengan cara meningkatkan kuantitas dan kualitas kredit. Kuantitas kredit di lihat dan di nilai dari jumlah dan tingkat pertumbuhan kredit yang disalurkan, sedangkan kualitas kredit secara sederhana dan singkat dapat di ukur dari jumlah dan porsi kredit macet atau bermasalah (*non performing loans*). (Febri Karauwa. 2012: 1)

Dalam pemberian kredit harus dilandasi oleh keyakinan kreditor atas kemampuan debitur untuk dapat melunasi utangnya tepat pada waktunya dan jumlah yang sesuai dengan yang diperjanjikan, untuk itu diperlukan Evaluasi Resiko Kredit yaitu dimana bank menilai kelayakan dari calon debitur terhadap pinjaman berupa analisis resiko kredit. Analisis kredit akhirnya menghasilkan estimasi kemungkinan gagal bayar atau debitur wanprestasi. (Baklouti Ibtissem. 2013: 17)

Secara garis besar, mekanisme peralihan kredit atau *take over* dalam perbankan berbeda dengan mekanisme penyaluran kredit pada umumnya, karena penyaluran kredit dengan mekanisme peralihan kredit (*take over*) hanya diperuntukkan kepada calon debitur yang pada saat diberi kredit berstatus sebagai nasabah dari kreditor lain. Sekalipun calon nasabah telah atau masih menjadi nasabah di kreditor lain, tetapi berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka nasabah tersebut bebas untuk menentukan kepada siapa saja dia akan mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian (Syamsu Iskandar. 2008: 184). Mereka bebas untuk memutuskan berpindah dari kreditor yang satu kepada calon kreditor yang lain selama nasabah tersebut telah memenuhi segala kewajibannya atas perjanjian atau kesepakatan yang telah mereka buat sebelumnya dengan kreditor awal. Peristiwa ini sesuai dengan salah satu unsur berakhirnya perjanjian yaitu perjanjian berakhir apabila tujuan dari diadakannya perjanjian itu telah tercapai. (R. Setiawan. 1997: 68)

Proses *take over* dimulai dengan permohonan kredit oleh debitur, kemudian penyerahan semua kelengkapan data dan syarat-syarat pengajuan kredit, dilanjutkan dengan dilakukannya survey oleh *Credit Officer* (*BI checking, trade checking, wawancara debitur, checking jaminan*), apabila telah memenuhi syarat maka dilanjutkan dengan pembuatan proposal kredit yang akan diajukan kepada komite kredit. Jika proposal disetujui oleh komite kredit maka dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan yang wajib dihadiri oleh pihak Bank dan debitur. Kredit yang digunakan untuk peralihan kredit, wajib secara tegas dinyatakan dalam akta perjanjian kredit yang menyatakan bahwa pemberian kredit sebagian dipakai untuk fasilitas peralihan kredit di tempat asal.

Selain itu letak perbedaan mekanisme *take over* kredit dengan penyaluran kredit pada umumnya adalah pada *take over* kredit, setelah melakukan penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan

jaminan, maka debitur dengan didampingi pegawai bank kreditor baru menuju ke kreditor awal untuk melakukan pelunasan dengan dana yang diperoleh dari kreditor baru atau pihak ketiga. Dalam peralihan kredit, kreditor awal tidak boleh memperoleh dua kali pembayaran atas utang yang sama dari debitur dan pihak ketiga. (Suharnoko. 2005: 3)

Apabila pelunasan telah dilakukan, maka wajib meminta slip tanda pelunasan serta asli bukti kepemilikan jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan roya (pencoretan hak) atas nama kreditor awal (Liestiyowati S.E., Definisi dan Mekanisme Take Over (Subrogasi) dalam Dunia Perbankan, <http://akuntan-si.blogspot.com/2013/09/definisi-dan-mekanisme-takeover.html>, diakses 2 Oktober 2016 pukul 12.00 WIB). Proses pemberian slip tanda pelunasan dan pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan harus dilakukan pada hari yang sama dengan penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan.

Peristiwa peralihan kredit ini memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada peristiwa subrogasi yaitu adanya penggantian hak kreditor oleh pihak ketiga, adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap kreditor dan terjadi karena perjanjian yang dibuat antara pihak debitur dengan pihak ketiga (J.Satrio. 1999: 50). Subrogasi terjadi dengan dipenuhinya kewajiban debitur oleh pihak ketiga (Kartini Muljadi. 2005: 152). Kewajiban yang dipenuhi oleh pihak ketiga adalah pembayaran pelunasan kredit kepada kreditor awal yang untuk selanjutnya pihak ketiga ini menjadi kreditor baru atas debitur tersebut berdasar akta perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama antara debitur dan pihak ketiga. Sedangkan Fungsi dari dibuatnya perjanjian dihadapan notaris (berupa akta autentik) sebelum pemberian kredit adalah untuk menjamin kepentingan pihak ketiga yang akan menggantikan kedudukan kreditor lama. (Suharnoko. 2005: 10)

Jaminan yang diberikan debitur kepada kreditor biasanya adalah suatu benda yang kemudian disebut sebagai benda jaminan. Dalam suatu jaminan debitur sering diminta untuk menjaminkan aset pribadinya, seperti real estate, saham dan obligasi, dan aset pribadi lainnya. (Raymond Posey and Alan K. Reichert. 2011: 91)

Jaminan khusus yang banyak digunakan dalam praktik kegiatan perbankan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai

jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah karena dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. (Agus Yudha Hernoko. 2010: 7)

Sebagai bentuk perlindungan hukum dan hak kreditor, kreditor dalam hal ini bank memiliki tahap-tahap yang harus dijalankan apabila debitur cidera janji. Tahap-tahap ini dilakukan seperti disebutkan dalam jurnal berikut:

“Under either credit insurance or credit guarantee system, if a debtor’s credit standing is deteriorating, if the debtor is not able to repay or not willing to cooperate in repaying the debt, financial institutions will take legal actions to protect creditor’s rights. The legal procedures are:

1. *Apply order of payment*
2. *Bank check ruling*
3. *Lawsuit*

After acquiring the executive titles against debtor and guarantor(s), the titles could be used as the basis for recovery of the repayment and request for executing recovery.” (Tseng James and Tsung Huang Hsin. 2007: 135-136)

Untuk dapat dijadikan jaminan utang, tanah tersebut harus mempunyai nilai yang dapat dihitung dengan uang, karena akan merupakan jaminan bagi pelunasan suatu utang yang berupa uang, dan harus dapat dipindahtanggankan, karena jika debitur cidera janji tanah yang dijadikan jaminan akan dijual. Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, selain kedua syarat tersebut, tanah yang bersangkutan harus termasuk golongan yang didaftar (bersertipikat) dan secara tegas ditunjuk oleh undang-undang sebagai obyek lembaga jaminan yang bersangkutan. (Boedi Harsono. 1997: 57)

Hak Tanggungan dapat diartikan sebagai berikut:

A hypothec-Mortgage is a real right on immovable property made liable for the performance of an obligation. It confers on the creditor the right to follow the property into whose hands it may be, to take possession of it or to take it in payment, or to sell it or cause it to be sold and, in that case, to have a preference upon the proceeds of the sale ranking. A hypothec is merely an accessory right, and subsists only as long as the obligation whose performance it secures continues to exist. (Cristea Silvia Lucia. 2012: 4)

Subjek Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam jurnal yang ditulis oleh Ketevan Tsintsadze, yaitu:

“A mortgagor is the borrower in a mortgage - he owes the obligation secured by the mortgage. Generally, the borrower must meet the conditions of the underlying loan or other obligation in order to redeem the mortgage. If the borrower fails to meet these conditions, the mortgagee may foreclose to recover the outstanding loan.” (Ketevan Tsintsadze. 2015: 108)

Ciri-ciri Hak Tanggungan menurut Penjelasan Umum angka 3 UUHT yaitu:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Berkenaan dengan pengalihan Hak Tanggungan karena terjadinya pengalihan kredit atau *take over* kredit, jaminan atau agunan tidak serta merta karena hukum beralih kepada pihak ketiga atau kreditur baru ketika perjanjian kredit disepakati karena harus melalui mekanisme pelunasan terlebih dahulu kepada kreditur awal. Pelunasan dilakukan agar hak tanggungan yang lama menjadi hapus dan dibebaskan untuk kemudian dibebankan kembali dengan Hak Tanggungan yang baru untuk kepentingan kreditur yang baru. Hal ini disebabkan karena pembebasan Hak Tanggungan salah satunya baru dapat terjadi bilamana hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut telah dilunasi.

Proses pelunasan dilakukan dengan cara debitur ditemani pegawai marketing dari bank kreditur baru, menuju bank kreditur awal agar melunasi kreditnya dengan seolah-olah menggunakan dananya sendiri. Cara ini ditempuh untuk mengatasi salah satu kendala yang sering dihadapi pada praktik *take over*. Kendala tersebut adalah hampir tidak adanya atau kurangnya kerja sama yang baik diantara pihak bank dalam hal pengambilalihan kredit (Herlien Budiono. 2015: 9). Sehingga dengan demikian yang terjadi adalah bukan pengalihan Hak Tanggungan dari kreditur awal kepada kreditur baru melainkan pembebanan Hak Tanggungan terlebih dahulu antara debitur dengan kreditur baru atau pihak ketiga, lalu dilakukan

pembebasan Hak Tanggungan yang lama dengan menggunakan dana dari kreditur baru atau pihak ketiga (roya) pada hari yang sama, agar jaminan yang sebelumnya masih berada pada kreditur lama dapat dikuasai oleh kreditur baru atau pihak ketiga.

Keadaan ini membuat bank sebagai pengambilalih kredit atau kreditur baru berada pada posisi yang beresiko tinggi apabila surat roya tidak dapat diterbitkan pada hari yang sama dengan pelaksanaan *take over* kredit.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Di samping itu pada Penjelasan Umum angka 7 UUHT dinyatakan bahwa:

“Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.”

Artinya pendaftaran Hak Tanggungan merupakan sesuatu yang sangat penting untuk dilakukan, sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditur, menentukan peringkat kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur preferen dan menentukan posisi kreditur dalam hal ada sita jaminan.

Apabila pembuatan APHT sudah dilakukan, maka sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan itu wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya dalam Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT menentukan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan

itu dilakukan. Adapun pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Setelah APHT ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT, sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja PPAT wajib mengirimkan akta tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan.
- b. Selanjutnya Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menggariskan, bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah dicatat dasar hukum pembebanan, nama pemegang Hak Tanggungan, peringkat Hak Tanggungan, nilai tanggungan dan obyek Hak Tanggungannya.
- c. Ditegaskan dalam Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Dalam rangka memenuhi asas publisitas, daftar mana bersifat terbuka untuk umum.

Dengan demikian pasal tersebut memberikan gambaran, bahwa Hak Tanggungan sudah diberikan tetapi belum lahir karena belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kalau APHT sudah dibuat dan ditandatangani, maka timbul kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan itu. Perbuatan pemberian Hak Tanggungan telah dituangkan dalam APHT yang bersangkutan.

Selain itu dalam Pasal 1 ayat (1) huruf d Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

“Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan

Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan.”

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa jeda waktu antara pelunasan kredit awal hingga keluarnya surat roya memiliki risiko berupa kreditur awal belum dapat menerbitkan surat roya dengan kata lain sertifikat asli jaminan belum dikuasai oleh kreditur baru meskipun kredit telah dicairkan. Artinya pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan antara kreditur baru dengan debitur belum melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan, karena pendaftaran Hak Tanggungan mewajibkan adanya penyerahan sertifikat asli jaminan kepada Kantor Pertanahan, sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) huruf d Perkaban Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Adapun Penjelasan Pasal 13 ayat (1) menyatakan bahwa:

“Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.”

Sehingga dengan tidak didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan maka tidak memunculkan adanya hak tagih preferen dari kreditur baru, tidak menentukan peringkat kedudukan kreditur baru terhadap sesama kreditur preferen dan melemahkan posisi kreditur dalam hal ada sita jaminan.

D. Simpulan

Pada pelaksanaan pengambilalihan (*take over*) kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, pengalihan Hak Tanggungan dilakukan dengan cara pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu antara kreditur baru dengan debitur, lalu dilakukan pembebasan Hak Tanggungan yang lama dengan menggunakan dana dari kreditur baru sehingga surat roya dapat terbitkan di hari yang sama dengan pelaksanaan *take over* kredit, agar sertifikat asli jaminan yang sebelumnya masih berada pada kreditur awal dapat beralih kepada kreditur baru. Mekanisme seperti itu sebenarnya terlalu berisiko tinggi, karena surat roya belum tentu dapat terbit di hari yang sama, sehingga kreditur baru tidak dapat mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan guna memenuhi

asas publisitas sesuai Pasal 13 ayat (1) UUHT. Keputusan kreditur baru untuk mengalihkan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan pengambilalihan (*take over*) kredit dengan tidak melalui mekanisme seperti yang ditentukan dalam Pasal 16 UUHT, dapat mengakibatkan kurang terpenuhinya perlindungan hukum terhadap kreditur baru.

E. Saran

Agar perlindungan hukum dapat terpenuhi maka dalam pelaksanaan pengambilalihan kredit (*take over*) kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal tersebut jelas dikatakan bahwa pengalihan kredit dengan cara subrogasi mengalihkan juga hak dan wewenang kreditur lama kepada kreditur baru. Pengalihan ini terjadi juga terhadap jaminan Hak Tanggungan yang berkaitan dengan perjanjian kredit yang menimbulkan kredit yang dialihkan

F. Daftar Pustaka

- Adrian Sutedi. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Herlien Budiono. 2015. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Jamal Wiwoho. 2011. *Hukum Perbankan Indonesia*. Surakarta: UNS Press.
- J. Satrio. 1999. *Cessie, Subrogatie, Novatie, kompensatie dan Percampuran Hutang*. Bandung: Alumni.
- Kartini Muljadi. 2005. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. 2005. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- M. Bahsan. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rejeki Agung.

- Pujiyono. 2012. *Eksistensi Model Penyelesaian Sengketa Antara Nasabah dan Bank Syariah di Indonesia*. Surakarta: SmartMedia.
- Setiawan R. 1997. *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Suharnoko. 2005. *Doktrin Subrogatie, Novasi, dan Cessie*. Jakarta: Kencana.
- Syamsu Iskandar. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: PT. Semesta Asa Bersama.
- Agustin Villar. 2006. “Is financial stability policy now better placed to prevent systemic banking crises?”. *BIS Papers No 28 The banking system in emerging economies: how much progress has been made?*
- Atika. 2015. “Pemberian Fasilitas Kredit Bank dengan Jaminan Deposito Berjangka”, *Journal “Repertorium”* . Volume II, No. 2.
- Baklouti Ibtissem. 2013. “Credit Risk Management in Microfinance: The Conceptual Framework”, *Journal of Finance and Risk Perspective*. Vol. 2. Issue 1.
- Cristea Silvia Lucia. 2012. “Regulation in the New Romanian Civil Code Practical Aspects”. *Perspectives of Business Law Journal*. Volume I. Issue I.
- Febri Karauwa. 2012. “Analisis Kebijakan Kredit Usaha Rakyat Pada Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Mega Mas Manado”. *Journal “Acta Diurna”* Ed. 1, Vol. 001.
- Gabriel Jimenez and Saurina Jesus. 2006. “Credit Cycles, Credit Risk and Prudential Regulation”. *International Journal of Central Banking*. Vol. 1. No. 2.
- H.C. Tseng James and Tsung Huang Hsin. 2007. “The Analyses of Difference between Credit Guarantee Fund and Credit Insurance”. *Journal of Accounting, Finance & Management Strategy*. Vol. 3. No. 1.
- Imola Dirga. 2004. “Means of Reducing Credit Risk”. *Annals of the University of Petrosani. Economics*. Vol. IV. Issue 7.
- Ketevan Tsintsadze. 2015. “Mortgage as a Means of Guarantee”. *European Scientific Journal*.
- Raymond Posey and Alan K. Reichert. 2011. “Terms of Lending for Small Business Lines of Credit: The Role of Loan Guarantees”. *The International Journal of Business and Finance Research*. Volume 5. Issue 1.
- Suna Korkmaz. 2015. “[Impact of Bank Credits on Economic Growth and Inflation](#)”. *Journal of Applied Finance and Banking*. Volume 5. Issue 1.
- www.Akutan-si.blogspot.com/2013/09/definisi-dan-mekanisme-take-over.html. Diakses pada tanggal 2 Oktober 2016.