

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SEBAGAI CALON
KREDITOR BARU DALAM PROSES *TAKE OVER* KREDIT**

TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn)



Oleh:

HIMAWAN SUTANTO
NIM : 166010200111048

KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018

T E S I S

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SEBAGAI CALON KREDITOR BARU
DALAM PROSES TAKE OVER KREDIT**

Oleh :
HIMAWAN SUTANTO
Nim : 166010200111048

telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 25 Juli 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

Dr. Hanif Nur Widhiyanti, S.H. M.Hum.
Ketua

Dr. Istislam, S.H. M.Hum..
Anggota

Malang,

**Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,**

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**

Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Nip. 19620805 198802 1 001

Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.
Nip. 19571021 198601 1 002

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO: 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 25 Juli 2018

Mahasiswa



Nama : HIMAWAN SUTANTO
Nim : 166010200111048
PS : Magister Kenotariatan
PSIH UB

RINGKASAN

Himawan Sutanto, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juli 2018, PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SEBAGAI CALON KREDITOR BARU DALAM PROSES *TAKE OVER* KREDIT, Dr.Hanif Nur Widhiyanti, S.H., M.Hum., Dr. Istislam, S.H., M.Hum.

Dalam penelitian tesis ini, permasalahan yang diangkat berawal dari adanya suatu ketidak pastian dalam proses terjadinya *take over* kredit yang dilakukan oleh bank sebagai calon kreditor baru terhadap pelunasan *outstanding*, dimana bank sebagai calon kreditor baru dianggap terlalu tergesa-gesa sehingga hubungan hukum antara calon kreditor dan debitor belum cukup kuat berakibat perlindungan hukum terhadap bank menjadi lemah. Berdasarkan hal tersebut, tesis ini mengangkat rumusan masalah: (1) Bagaimana hubungan hukum antara bank sebagai calon kreditor baru dengan debitor menyangkut pelunasan *outstanding* dalam proses *take over* kredit?(2) Bagaimana seharusnya perlindungan hukum terhadap bank sebagai calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku ?

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Analisis bahan hukum pada penelitian ini menggunakan metode preskriptif secara sistematis dan gramatikal.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum itu sudah ada, akan tetapi penulis pikir belum cukup kuat antara bank sebagai calon kreditor baru dengan debitor menyangkut proses *take over* kredit, karena bank dianggap tergesa-gesa dan tidak mengindahkan prinsip kehati-hatian bank. Bank sebagai calon kreditor baru tidak bisa memastikan surat roya bisa terbit pada hari yang sama, karena disitu status jaminan masih belum jelas sementara bank sudah melakukan pelunasan *outstanding*. Sehingga perlu adanya bentuk perlindungan hukum terhadap bank sebagai calon kreditor baru berupa perlindungan hukum preventif dalam bentuk penerapan prinsip kehati-hatian bank serta represif dalam bentuk penyelesaian masalah di peradilan.

SUMMARY

Himawan Sutanto, Master's in Notarial Law, Faculty of Law Universitas Brawijaya, July 2018, Legal Protection for a Bank as a New Prospective Creditor regarding Process of Credit Takeover, Dr. Hanif Nur Widhiyanti, S.H., M.Hum., Dr. Istislam, S.H., M.Hum.

The issue discussed in this research started from uncertainty over mechanism of credit takeover done by a bank as a new prospective creditor related to outstanding repayment, as it is observed that the bank seemed too fast to act, resulting in a weak legal protection for the bank. This thesis presents the following research problems: (1) How is the relationship between a bank as a new potential creditor and a debtor over outstanding repayment in credit takeover process? (2) How should legal protection be provided for the bank as a new prospective creditor in the process of credit takeover that is not relevant to the existing law?

This research employed normative juridical method with statute and case approaches. The legal materials were systematically and grammatically analysed by means prescriptive method.

The research result revealed that there was legal relationship but it was not sufficient enough to support the mechanism of credit takeover, as the bank was too fast and neglected the precautionary principles. The bank failed to ascertain the issuance of hypothec cancellation on the same day as the contract between a new creditor and a debtor was made, because the outstanding repayment was performed while the status of security was unclear. Therefore, legal protection needs to be provided for the bank as a new prospective creditor by implementing the precautionary principle of the bank, or it can be performed in a repressive way in which the case can be brought to court.

KATA PENGANTAR

Segala puja dan puji, syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat dan karunia tanpa batas sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Selain halnya tersebut, banyak penulis sampaikan terima kasih kepada;

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
2. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang, atas bimbingan dan bantuannya;
3. Ibu Dr. Hanif Nur Widhiyanti, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama, terima kasih untuk segala kebaikan beliau yang telah tanpa lelah serta selalu sabar memberikan arahan, dukungan, masukan serta saran kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
4. Bapak Dr. Istislam, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Pendamping, terima kasih untuk segala kebaikan beliau yang juga telah tanpa lelah serta selalu sabar memberikan arahan, dukungan, masukan serta saran kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
5. Ibu Dr. Siti Hamidah, S.H., M.M beserta Bapak R. Imam Rahmat S, S.H., M.Kn, selaku dewan penguji yang telah memberikan arahan, saran kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
6. Para Guru Besar dan Dosen Kenotariatan Pascasarjana Universitas Brawijaya Malang, yang telah memberikan pembelajaran dan pendidikan keilmuan kepada penulis;

7. Kedua orang tua penulis, Ayahanda Sudjoko, S.H., Ibunda Manumara Antje, S.H., dan Kakaku Ika Norcahyanti, S.Farm., M.Sc., Apt. yang menjadi semangat utama penulis dan juga telah senantiasa memanjatkan doa, dorongan semangat, menguatkan dan mencurahkan kasih sayangnya yang tak terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan kewajiban dalam mewujudkan gelar magister kenotariatan ini, semoga Allah Swt selalu memberikan panjang umur dan kesehatan;
8. Tidak lupa seluruh teman – teman mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang 2016, yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu – persatu, yang telah senantiasa dengan senang hati menemani selama pendidikan penulis dalam suka maupun duka baik didalam maupun diluar lingkungan kampus, penulis ucapkan terimakasih, semoga selalu sukses dengan tujuan masing – masing. Penulis yakin tesis ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki tesis ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan tesis ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak sengaja

Semoga Allah Swt, selalu merahmati dan membimbing kita.

Malang, Juli 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
RINGKASAN	iv
SUMMARY	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Kerangka Teoritik.....	15
1. Teori Perlindungan Hukum.....	15
2. Teori Kepastian Hukum	18
F. Desain Penelitian	20
G. Metode Penelitian.....	21
1. Jenis Penelitian.....	21
2. Pendekatan Penelitian	21
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	22
4. Teknik Memperoleh Bahan Hukum.....	24

5. Teknis Analisis Bahan Hukum.....	25
6. Definisi Konseptual.....	26
G. Orisinalitas Penelitian	27
H. Sistematika Penulisan.....	30
BAB II KAJIAN PUSTAKA	32
A. Perlindungan Hukum.....	32
B. Bank	41
1. Jenis-Jenis Bank	42
2. Fungsi Bank	47
3. Kewajiban Bank Terhadap Nasabah	48
4. Hak Bank Sebagai Pelaku Usaha	50
C. Perjanjian Kredit	51
1. Unsur-Unsur Kredit.....	52
2. Manfaat Kredit	53
D. Peralihan Kredit (<i>Take Over</i>)	63
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	67
A. Hubungan Hukum Antara Bank Sebagai calon Kreditor Baru Dengan Debitor Menyangkut Pelunasan <i>Outstanding</i> dalam Proses <i>Take Over</i> Kredit	67
1. Hubungan Hukum yang Terjadi Dalam Mekanisme <i>Take Over</i> Kredit	67
2. Kedudukan Bank Sebagai Calon Kreditor Baru dalam Proses <i>Take Over</i> Kredit.....	80
B. Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru dalam Proses <i>Take Over</i> Kredit.....	83
1. Perlindungan Hukum <i>Preventif</i>	83

2. Perlindungan Hukum <i>Represif</i>	90
BAB IV PENUTUP	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran.....	93

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Orisinalitas Penelitian	27
---------------------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank adalah inti ataupun tempat utama dari sebuah sistem keuangan bagi setiap negara. Bank juga bertindak sebagai salah satu dari sekian lembaga keuangan yang ada, yang menjadi tujuan bagi badan-badan pemerintah, perusahaan, swasta maupun perorangan untuk dapat menyimpan dana-dana yang dimiliki. Melalui kegiatan-kegiatan seperti perkreditandan berbagai jenis jasa lainnya yang diberikan tersebut, bank melayani kebutuhan pembiayaan dan mekanisme sistem dan tata cara pembayaran bagi seluruh sektor perekonomian. Bank berfungsi antara lain adalah sebagai penghubung bagi individu maupun pihak-pihak *surplus of funds* atau yang memiliki kelebihan dana dengan pihak-pihak yang memiliki kekurangan serta memerlukan dana atau *lack of funds*, hingga melayani kepentingan menyangkut mekanisme pembayaran, pembiayaan serta melancarkan sistem bagi seluruh sektor perekonomian masyarakat.

Kondisi yang demikian, menjadikan bank sebagai lembaga yang mengandalkan kepercayaan dari masyarakat, pemerintah harus berusaha melindungi masyarakat sebagai nasabah yang dilakukan lembaga ataupun pegawai bank dan oknum yang beritikad tidak baik sehingga dapat merusak sendi kepercayaan masyarakat.¹ Tugas dari lembaga perbankan sendiri antara lain adalah memelihara dan mengatur kestabilan nilai rupiah serta mendidik masyarakat agar memahami pentingnya menabung, di samping itu juga membantu

¹ Muhammad Djumhana., 2006. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, Hlm. 337

program pemerintah dalam penyediaan dana dengan jalan menyerap segala bentuk dana yang ada pada masyarakat.

Peran yang sangat strategis ini menjadikan bank menjadi salah satu lembaga yang dipercaya oleh masyarakat untuk menghimpun dananya. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (yang selanjutnya disebut dengan UU Perbankan), pelayanan bank kepada nasabah sangatlah beragam sesuai dengan kebutuhan dari pada nasabah itu sendiri. Kegiatan penghimpunan dana, merupakan kegiatan/jasa utama yang diberikan oleh dunia perbankan. Dana yang dihimpun dari masyarakat ini merupakan jasa dasar atau landasan jalannya sebuah bank. Selain melakukan kegiatan usaha dalam rangka menghimpun dana masyarakat, dimana nantinya dana dari masyarakat tersebut akan disalurkan pula kepada masyarakat lainnya dalam bentuk kredit, industri perbankan melakukan kegiatan pelayanan jasa bank lainnya yang merupakan bagian dari kegiatan usaha yang lazim dilakukannya. Hubungan bank dengan nasabah dibangun atas asas kepercayaan, karena pada hakikatnya lembaga keuangan dipercaya oleh masyarakat yang disebut nasabah untuk menyimpan dananya agar nasabah merasa aman dan memperoleh keuntungan. Dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Perbankan, dirumuskan pengertian “bank” tersebut, yaitu :

“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.”

Kegiatan penyaluran kredit yang dilakukan oleh pihak bank dapat dikatakan pula sebagai kegiatan utama perbankan. Karena dapat dikatakan bahwasanya

dalam kegiatan pemberian kredit ini, bank mendapatkan keuntungan yang besar, tentunya dibarengi dengan kualitas kredit yang baik yang nantinya akan menentukan kesinambungan dan kemajuan usaha bank. Oleh karena itu pemberian kredit harus dilakukan dengan persiapan yang sangat matang. Pemberian kredit sendiri merupakan kegiatan yang mengandung risiko tinggi, sehingga perbankan diwajibkan untuk selalu memegang teguh prinsip kehati-hatian. Disamping itu bank juga menentukan strategi dengan berlomba-lomba memberikan pelayanan yang sebaik mungkin dan sebanyak mungkin kepada para calon nasabahnya. Hal ini dilakukan agar para nasabah tertarik dan tidak berpindah ke bank lain sehingga bank mampu memperoleh keuntungan maksimal dari fungsinya dalam memberikan kredit dan bank akan semakin memperoleh kepercayaan dari masyarakat (nasabah).

Menyangkut keberadaan lembaga keuangan terkait pelaksanaan kegiatan usahanya, seluruh lembaga keuangan diwajibkan untuk melakukan prinsip menyangkut kehati-hatian tersebut di atas dalam melakukan kegiatan usahanya. Bentuk dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian, adalah memberlakukan dasar-dasar pemberian kredit. Yakni adanya prinsip atau istilah "*The five C's of Credit Analysis*" sebagai dasar penyaluran kredit, yakni :²

a. *Character* (watak)

Penilaian terhadap nasabah (debitor) dimana disini dilihat kemampuan mengendalikan usaha, produksi pemasaran, dan prospek masa depan usaha,

² Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, hlm. 3

b. *Capacity* (kemampuan)

Penilaian terhadap nasabah (debitor) disini dilihat kemampuan mengendalikan usaha, prospek masa depan usaha, produksi serta pemasaran.

c. *Capital* (modal)

Kredit bank, pada umumnya merupakan modal tambahan. Nasabah (debitor) diharuskan untuk mempunyai modal awal didasarkan dari jenis kegiatan usahanya. Akan tetapi, besar modal awal adalah minimum 20 persen dari total dana yang dibutuhkan.

d. *Collateral* (jaminan/agunan)

Jaminan adalah salah satu unsur penting yang ada dalam perjanjian kredit, jaminan dibutuhkan sebagai bentuk keyakinan bank, bahwa nasabah (debitor) mampu mengembalikan dana pinjaman sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam penerapannya, besarnya jaminan dalam perjanjian kredit minimal 100 persen dari jumlah kredit.

e. *Condition of economy* (prospek usaha debitor/kondisi perekonomian)

Penilaian ini didasarkan pada kondisi dan situasi sosial, politik, ekonomi, serta budaya yang dianggap mempengaruhi perkembangan ekonomi dalam jangka waktu tertentu. Perkembangan perekonomian dimaksud adalah perkembangan perekonomian negara, nasabah atau debitor, maupun keadaan perekonomian dari bank sebagai penyalur kredit.

Kredit apabila dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam artian bahwa, apabila seseorang mendapatkan fasilitas kredit, sehingga orang atau badan usaha dimaksud telah mendapatkan kepercayaan dari pemberi kredit. Oleh karena itu bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditor, percaya dan meminjamkan uang kepada debitor selaku nasabah, sebab debitor dipercaya karena dianggap memiliki kemampuan dalam hal membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya.³

Pengertian kredit berdasarkan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yakni :

“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.”

Fasilitas kredit tersebut diberikan bagi yang sangat membutuhkan modal untuk meningkatkan bidang usahanya. Menurut Subekti, dalam hal memberikan fasilitas kredit, bank baru akan memberikan kredit setelah bank memperoleh keyakinan atas kemampuan debitor untuk membayar pinjamannya tersebut. Jadi orang yang mendapatkan kredit dari bank adalah orang yang mendapat kepercayaan dari bank.⁴ Keyakinan akan kemampuan dari debitor itu sendiri dibuktikan dengan adanya jaminan. Hal ini sama dengan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

³Sidharta P. Soerjadi, 1987, *Segi-Segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, BPHN Bina Cipta, Bandung, hlm 11.

⁴R. Subekti, 1982, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm. 34

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Meskipun dalam hal ini tidak disebutkan secara tegas, bahwa dalam setiap pemberian kredit, debitor wajib memberikan jaminan (*collateral*) kepada kreditor tetapi menurut penjelasan yang terdapat pada Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ditegaskan dalam rangka memperoleh suatu keyakinan sebagaimana disebutkan di atas, maka bank haruslah melakukan penilaian yang seksama terhadap kemampuan, watak, agunan, modal, dan prospek usaha dari debitor. Langkah dan upaya yang dilakukan tersebut merupakan bentuk implementasi dari asas “*prudential banking*” yang selama ini telah menjadi pedoman perbankan dalam melakukan penyaluran kredit. Hal ini bisa dilihat dari prosedur penyerahan kredit yang harus dilakukan secara hati-hati dan selektif. Sebagai upaya untuk mengeliminasi risiko kredit, bank senantiasa memperhatikan aspek jaminan (*collateral*) sebagai dasar dalam pemberian kredit. Dimana jaminan kredit adalah berguna untuk :⁵

1. Memberikan kekuasaan hak kepada bank untuk memperoleh pelunasan dari agunan manakala debitormelakukan cidera janji, nantinya digunakan untuk membayar kembali hutangnya pada

⁵ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 2002, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 320

tenggat waktu yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian tersebut;

2. Sebagai bentuk jaminan agar debitor dalam bertransaksi untuk dapat membiayai usahanya, sehingga apabila nanti ditakutkan debitor melakukan kegiatan yang bisa merugikan kegiatan usahanya sendiri.
3. Memberikan kekuatan kepada debitor menyangkut janjinya, dalam hal pembayaran kembali seperti dalam syarat yang disepakati supaya debitormaupun pihak ketiga nantinya tidak mengalami kerugian.

Sesungguhnya, menyangkut penyaluran kredit yang disalurkan bank sendiri, belum dilandasi dengan bentuk perlindungan hukum yang cukup kuat, utamanya terhadap bank peng *take over* kredit. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bentuk perlindungan hukumnya hanya secara eksplisit. Karena selama ini, bank dianggap sebagai pihak yang cukup besar dan kuat, sehingga tidak perlu dilakukan suatu bentuk peraturan mengenai perlindungan hukum terhadap bank. Padahal sering kita temui dalam praktiknya pun, bank juga sangat berpotensi menjadi pihak yang beresiko atau bisa mengalami kerugian.

Terkait pemberian kredit, bank seringkali dihadapkan dengan masalah pengambilalihan kredit, yang dalam dunia perbankan banyak dikenal dengan istilah *take over* kredit. Mekanisme *take over* kredit sendiri belum secara tegas dinyatakan dalam bentuk definisi ataupun konsep di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam proses *take over* kredit, kegiatan ini

diatur sebatas dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/Pbi/2016 Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Dalam pasal 13 angka (1) hanya disebutkan mengenai halapa saja kah yang harus dilakukan oleh bank, dalam pasal ini tidak secara tegas menyebutkan mengenai adanya mekanisme *take over* kredit. Meskipun dalam pasal 2 dikatakan Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian KP atau PP dengan mengambil alih (*take over*) KP atau PP dari Bank lain diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Meskipun setelah itu, apabila kita merujuk pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 18/19/DKMP, sekali lagi tidak ditemukan mengenai mekanisme yang jelas mengenai tindakan bank dalam melakukan proses *take over* kredit. Dalam surat edaran tersebut hanya ditemukan dalam BAB IV, huruf B angka (3) bahwa Mekanisme pengambilalihan Kredit atau Pembiayaan (*take over*) sebagaimana dimaksud dalam angka (1) dan angka (2) mengacu pada ketentuan yang dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang. Otoritas yang dimaksud disini adalah bank. Disinilah penulis pikir bahwasanya masih ada kelemahan dalam segi legalitas dan peraturan mengenai mekanisme *take over* kredit yang dilakukan bank.

Peristiwa hukum yang terdapat dalam proses *take over* kredit sendiri pada hakikatnya adalah terjadinya penggantian kedudukan kreditor. Dalam dunia hukum, akibat hukum terkait penggantian kreditor sangat identik dengan apa yang disebut subrogasi. Peralihan kredit yang kita tahu sebenarnya adalah sama dengan istilah *take over* yang digunakan pihak perbankan dimana pihak ketiga memberikan pinjaman kepadadebitor yang bertujuan untuk melunasi

utang/kredit debitor kepada kreditor awal serta memberikan kredit baru kepada debitor. Dimana nantinya hak dari kreditor awal berpindah kepada kreditor baru. Dari uraian di atas terdapat 4 (empat) unsur, yakni :

1. Adanya tiga pihak, yakni :
 - A. kreditor lama,
 - B. debitor dan,
 - C. pihak ketiga (kreditor baru).
2. Penggantian hak kreditor lama oleh pihak ketiga (kreditor baru).
3. Terdapat pihak ketiga yakni kreditor baru yang melakukan pembayaran kepada kreditor awal
4. Terjadi karena adanya perjanjian.

Pihak bank selaku pemberi pembiayaan atau kredit dalam hal ini bersaing secara terbuka untuk menawarkan jasa pembiayaannya. Bank tidak hanya memberikan berbagai fasilitas dan hadiah untuk menarik serta mendapatkan nasabah, melainkan saat ini bank menerapkan berbagai strategi untuk bersaing dalam pembiayaan. Salah satu strategi yang dilakukan adalah dengan *take over* pembiayaan yaitu menarik nasabah atau debitor bank lain yang memiliki *track record* pembiayaan yang baik untuk beralih ke banknya. Dalam pelaksanaan proses *take over* sendiri ada beberapa mekanisme atau tahapan yang memang harus diambil oleh debitor. Pelaksanaan *take over* yang terjadi selama ini diawali dari permohonan kredit oleh debitor, penyerahan semua kelengkapan data, serta syarat menyangkut pengajuan kredit, dilanjutkan *survey* oleh *Credit officer*, kemudian *BI Checking*, *Trade Checking*, wawancara debitor serta

penilaian ulang terhadap jaminan, apabila nantinya memenuhi syarat, maka tahap selanjutnya adalah pembuatan proposal kredit yang akan diberikan kepada komite kredit.

Disinilah muncul permasalahan, akta pengikatan jaminan SKMHT dan akta akad pembiayaandilakukan sebelum adanya kepastian keluarnya surat roya, seharusnya supaya ada jaminan kepastian hukum, pihak notaris hendaknya melakukan penandatanganan SKMHT dan akad pembiayaan/kredit, setelah surat roya dapat keluar dan sertipikat asli dari jaminan yang nantinya akan dibebankan Hak Tanggunganbaru. Dalam akta APHT dan akta SKMHT, didapati janji-janji dan bila Notaris memakai SKMHT sebelum surat roya dipbitkan keluar pada hari yang sama, maka seharusnya terjadi pembebanan ulang terhadap Hak Tanggungan.

Lebih jauh, menyangkut Akta Pembebanan Hak Tanggungan ditemukan ketentuan dan janji terkait perjanjian kredit yang ada sebelumnya, yakni larangan untuk mengalihkan objek jaminan sebelum adanya pelunasan. Roya atau surat roya adalah bukti terkait pelunasan hutang debitorterhadap kreditor. Jika, Notaris beranggapan SKMHT sebagai sarana atau alat *take over* tanpa kepastian surat roya dapat terbit pada hari yang sama, bisa dikatakan penjamin/pemilik sertifikatmemberikan lagi kuasa ulang terhadap bank pihak ketiga yang akan mengambil alih jaminanuntuk selanjutnya dikatakan Penerima Kuasa. Sehingga, terkait akta yang dibuat Notaris dapat menjadi cacat hukum.⁶

Saat pembuatan SKMHT dan APHT, haruslah sudah terdapat suatu keyakinan pada pihak Notaris/PPAT yang bersangkutan, bahwasanyapihak

⁶Liezty Sabrina Muladi, Ikatan Notaris Indonesia Wilayah Sumsel, Hati-hati Terhadap Penggunaan SKMHT, <http://pengwilinisumsel.blogspot.com/2013/09/hati-hati-terhadap-penggunaan-skmht.html>, diakses 20 April 2018

pemberi Hak Tanggungan telah memiliki suatu kewenangan terkait perbuatan hukum atas objek dari Hak Tanggungan yang nantinya akan dibebankan, meskipun kepastian terkait dimilikinya kewenangan diatas, baru dipersyaratkan ketika pembebanan Hak Tanggungan itu didaftarkan.⁷

Bila diperhatikan lebih jauh, pihak pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini belumlah memiliki kewenangan dalam hal menguasai pembebanan Hak Tanggungan baru, hal ini tentunya akan dikaitkan dengan Pasal 11 ayat (2) butir g Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yang berbunyi, :

“dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji-janji antara lain yaitu, janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan “

Dalam hal ini bank terkait dengan bukti tertulis berupa surat roya dan bukti pelunasan hutang. Dari kewenangannya, sebagai salah satu syarat terkait sah nya perjanjian berdasar Pasal 1320 KUHPerdara, pemberi Hak Tanggungan belum sah untuk menguasai pembebanan Hak Tanggungan yang baru tanpa disertai surat bukti pelunasan atau surat roya dari pemegang Hak Tanggungan, mengakibatkan akta yang dibuat oleh Notaris dapat dipertanyakan keabsahannya.

Disinilah peranan bank, dalam hal ini adalah bank yang bertindak sebagai calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit untuk menerapkan prinsip kehati-hatian menyangkut perlindungan dan kepastian hukum di dalam suatu akta sangatlah penting, agar tidak dijumpai masalah di kemudian hari yang berakibat timbulnya kerugian dari para pihak salah satu atau terkait akta tersebut, maupun dapat merugikan diri Notaris itu sendiri. Bahkan, bila diketahui bahwa salah satu pihak dalam akta tersebut memiliki itikad yang tidak baik. Hal ini sebenarnya

⁷ Remy Sjahdeini, 1999, Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 217

dilema bagi Notaris⁸, disisi lain, terkait notaris sebagai rekanan Bank, telah terbangun kepercayaan antara Notaris itu sendiri dengan bank . Akan tetapi di sisi lain ada kekhawatirandari Notaris akan kehilangan klien. Akan tetapi, Notaris yang merupakan Pejabat Umum harus tegas mengedepankan prinsip kehati-hatian dan berpegangan bahwa prinsip kehati-hatian adalah prinsip yang utama demi terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihakterkait akta yang dibuatnya, dan juga terwujudnya perlindungan hukum bagi diri notaris sendiri.

Notaris sebagai rekanan bank, dituntut untuk dapat menjaga kepercayaan yang diberikan oleh bank, dimana dalam hal ini menyangkut pembuatan akta pengikatan terhadap kredit yang dikeluarkan oleh bank, padahal sudah kita ketahui bahwa, pada saat itu notaris sendiri tidak secara penuh menguasai sertifikat sebagai bentuk jaminan milik debitor. Akan tetapi, apabila hal ini tidak dilakukan, bank sebagai rekanan notaris juga menjadi pihak yang dirugikan karena tidak adanya jaminan meyangkut pemberian kredit yang diberikan kepada debitor. Padahal kegiatan notaris dalam rangka pembuatan akta telah dijamin oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sehingga bisa dikatakan hal ini sangatlah beresiko dikarenakan jumlah uang yang telah dikeluarkan juga tidak sedikit menyangkut proses *take over* kredit. Berdasar dari uraian tersebut di atas, maka penulis akan mengkaji lebih mendalam lagi dalam bentuk tesis yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SEBAGAI CALON KREDITOR BARU DALAM PROSES TAKE OVER KREDIT”**

⁸ Wawancara dengan salah satu Notaris rekanan bank di kota Jember, 20 April 2018

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana hubungan hukum antara bank sebagai calon kreditor baru dengan debitor menyangkut pelunasan *outstanding* dalam proses *take over* kredit ?
2. Bagaimana seharusnya perlindungan hukum terhadap bank sebagai calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas maka, Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis hubungan hukum antara bank sebagai calon kreditor baru dengan debitor menyangkut pelunasan *outstanding* dalam proses *take over* kredit.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap bank sebagai calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit yang tidak sesuai aturan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat baik bagi dunia ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, bagi hukum perdata dan hukum Perbankan terkait *take over* kredit pada khususnya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan serta solusi apabila terjadi

permasalahan terkait Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak sebagai wacana perkembangan ilmu hukum khususnya hukum perbankan yang terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan khususnya hukum perbankan, sebagai bahan pertimbangan apabila terjadi permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap bank sebagai calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit, khususnya kepada pihak yang dianggap tidak mendapatkan perlindungan hukum dari sisi kreditor.

c. Bagi Praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai wacana ilmu pengetahuan yang dapat dijadikan panduan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada yang berhak dalam menjalankan tugas dan fungsi jabatannya, khususnya untuk profesi Notaris.

E. Kerangka Teoritik

Penelitian ilmiah memerlukan adanya teori yaitu asumsi, konsep, definisi dan preposisi untuk menerangkan dan menjelaskan fenomena sosial atau gejala sosial dengan sistematis yaitu dengan merumuskan hubungan antar konsep.⁹ Dalam bentuk sederhana, teori adalah hubungan antara 2 (dua) variabel atau lebih yang telah diakui karena telah diuji kebenarannya. Teori memiliki fungsi untuk memberikan arah penelitian yang akan dilakukan.¹⁰ Teori sangat diperlukan dalam penulisan karya ilmiah hukum positif kongkrit.

Dalam upaya membahas permasalahan penelitian dideskripsikan teori, prinsip atau asas-asas hukum yang relevan terkait dengan lembaga jaminan. Disamping itu juga akan dilengkapi dengan pandangan-pandangan teoritik hukum dari para sarjana yang terkemuka dan ahli dalam bidangnya. Pandangan teoritik dimaksud dijustifikasi dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sejumlah teori, prinsip atau asas-asas hukum perlu dijelaskan sebagai landasan berpijak dalam membahas permasalahan penelitian ini. Adapun teori, prinsip atau asas hukum penelitian ini ialah sebagai berikut :

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut pendapat dari Philliipus M. Hadjonbahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang

⁹ Burhan ashshofa, *Metode penelitian hukum*, rineka cipta , Jakarta,2004, hlm 14

¹⁰ Sutan remy sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, institute banker Indonesia ,hlm 8

represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹¹

Berdasarkan uraian yang terdapat di atas dapat penulis katakan bahwasanya fungsi hukum adalah untuk melindungi rakyat dari berbagai bentuk tindakan yang dianggap dapat merugikan serta menderitakan hidup dari orang lain, dari adanya bahaya dari masyarakat itu sendiri bahkan dari penguasa. Disamping itu berfungsi juga untuk mewujudkan rasa keadilan serta merupakan sarana bagi penguasa untuk nantinya dicapainya kesejahteraan yang hakiki bagi seluruh rakyat. Terkait dengan teori perlindungan hukum apabila dijelaskan berdasarkan harfiah dapat menimbulkan begitu banyak persepsi atau sudut pandang.

Sebelum menjelaskan perlindungan hukum, dalam arti yang sesungguhnya yang terdapat dalam ilmu hukum, menarik apabila turut mengurai sedikit mengenai apa itu pengertian yang timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum itu sendiri. Yakni, sebuah perlindungan hukum juga bisa diartikan sebagai perlindungan yang diberikan kepada hukum itu sendiri agar tidak diartikan berbeda dan tidak dicerai oleh pihak penegak hukum dimana itu juga bisa berarti bahwa perlindungan itu diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.¹² Perlindungan hukum juga bisa menimbulkan pertanyaan yang bisa meragukan keberadaan hukum itu. Hukum haruslah memberikan suatu perlindungan terhadap semua pihak layaknya dengan status hukumnya, dikarenakan setiap individu mempunyai kedudukan sama dimata hukum. Aparat penegak hukum, wajib menegakkan hukum, dan dengan mulai

¹¹ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya: 1987. hlm.29

¹² Sudikno Mertokusumo, 2009. *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 38

berfungsinya aturan tersebut, sehingga secara tidak langsung, hukumlah yang akan memberikan perlindungan kepada hubungan hukum ataupun seluruh aspek dalam kehidupan bermasyarakat, dimana hal itulah yang diatur oleh hukum.

Penafsiran, sebagai salah satu metode untuk menemukan hukum (*rechtsvinding*), berdasar dari pemikiran tersebut, bahwa kegiatan kehakiman memiliki karakter yang bersifat logikal. Penafsiran yang dilakukan oleh hakim merupakan suatu penjelasan yang nanti akan menuju kepada pelaksanaan yang bisa diterima oleh masyarakat terkait peraturan hukum terhadap suatu peristiwa yang ada. Metode interpretasi ini merupakan alat atau sarana dalam rangka mengetahui makna dari suatu peraturan atau undang-undang.¹³

Perlindungan hukum merupakan cerminan dari pelaksanaan fungsi hukum untuk mencapai tujuan-tujuan hukum itu sendiri, yakni tercapainya kemanfaatan, keadilan, serta kepastian hukum. Perlindungan hukum itu sendiri adalah perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum berdasar aturan hukum, baik itu aturan yang sifatnya preventif atau “pencegahan” maupun dalam bentuk represif atau “pemaksaan”, baik itu secara tertulis maupun tidak secara tertulis terkait penegakan aturan hukum itu sendiri. Apabila ditelisik lebih jauh, perlindungan hukum yang ditujukan kepada rakyat meliputi dua hal, yakni:

1. Perlindungan hukum secara preventif, yakni suatu bentuk perlindungan hukum dimana terhadap rakyat diberikan

¹³*Ibid.* hlm.40

kesempatan untuk dapat mengajukan suatu keberatan ataupun pendapat sebelum nantinya suatu keputusan pemerintah telah mendapat bentuk yang definitif ;

2. Perlindungan hukum secara represif, yakni suatu bentuk perlindungan hukum yang nantinya bertujuan untuk dapat menyelesaikan suatu sengketa.¹⁴

Perlindungan hukum yang ditujukan kepada rakyat Indonesia merupakan suatu bentuk implementasi atas adanya prinsip perlindungan dan pengakuan terhadap harkatmartabat manusia. Dimana semua itu tentunya bersumber dari Pancasila dan juga dari prinsip negarayang berlandaskan pula pada Pancasila. Setiap orang berhak memperoleh perlindungan dari hukum. Hal ini dikarenakan, hampir seluruh hubungan hukum yang terjadi harus mendapat perlindungan dari hukum itu sendiri. Sehingga terdapat banyak macam perlindungan hukum.

2. Teori Kepastian Hukum

Soedikno menyebutkan bahwasanya kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, bahwa seseorang diharapkan akan memperoleh keadaan hukum sesuai yang diharapkan.¹⁵ Adanya kepastian hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan secara jelas diatur dengan undang-undang. Kepastian itu dapat tercipta apabila terdapat aturan hukum yang bersifat umum atau sama rata. Sifat sama rata ini tentu bertentangan dengan keadilan karena keadilan justru menuntut kepada setiap orang diberikan. Namun, hal itu tidaklah penting karena bagi kepastian

¹⁴*Ibid*, hlm. 41.

¹⁵ Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, PT Alumni, Bandung, hlm. 10

hukum, yang utama adalah peraturan itu sendiri. . Oleh karena itu, unsur kepastian hukum menjadi unsur yang utama. Konflik norma yang ditimbulkan dari adanya ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma ataupun distorsi norma.

Adapun yang dimaksud dengan kepastian adalah mengenai adanya suatu perlindungan hukum terhadap bank sebagai calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit. Kepastian berkenaan dengan jaminan adanya perlindungan hukum terhadap bank yang merupakan calon kreditor baru terhadap debitor dalam proses *take over* kredit. Kepastian berkenaan dengan hal ini sebagai acuan dan pertimbangan untuk mengatasi kebingungan apabila terjadi permasalahan tersebut. Penulis menggunakan teori kepastian hukum ini karena pada dasarnya sebuah aturan haruslah memerlukan penjelasan suatu makna yang dikandung didalamnya agar tidak menimbulkan multitafsir di dalam penerapannya.

F. Desain Penelitian

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit

Latar Belakang

1. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan menjelaskan mengenai pengertian bank.
2. Merujuk pada pasal tentang pengertian bank, bank diberikan tugas dan wewenang untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit
3. Dalam dunia perbankan dikenal istilah *take over* kredit, dimana kredit debitur diambil alih oleh kreditor baru.
4. Masalah timbul ketika tidak ada hubungan hukum yang kuat antara bank sebagai calon kreditor baru dengan debitur, bank menjadi pihak yang beresiko mengalami kerugian, karena dilakukan tidak sesuai aturan yang ada.
5. Dalam pelaksanaan *take over* kredit oleh bank calon kreditor tidak mendapatkan perlindungan hukum yang cukup kuat

Rumusan Masalah

1. Bagaimana hubungan hukum antara bank sebagai calon kreditor baru dengan debitur menyangkut pelunasan outstanding dalam proses *take over* kredit ?

2. Bagaimana seharusnya perlindungan hukum terhadap bank sebagai calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit ?

Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum

2. Teori Perlindungan Hukum

Metode Penelitian

Statute Approach

Case Approach

Hasil dan Pembahasan

Kesimpulan dan Saran

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan peneliti dalam mengkaji Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu dengan cara menelaah pasal-pasal, asas dan doktrin doktrin yang sering di gunakan oleh para pakar ilmu hukum yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti dalam hal ini Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit. Peter Marzuki menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip prinsip hukum, maupun doktrin doktrin hukum untuk menjawab permasalahan yang di hadapi.

Penelitian hukum normatif di lakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang di hadapi.¹⁶ Dalam penelitian ini yang diteliti oleh penulis adalah tentang norma-norma dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Perbankan yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum dimulai dengan melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat suatu keputusan hukum. Keterkaitannya dengan penelitian yang bersifat normatif, jenis

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta, Kencana; 2005 , Hlm 35

pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut pendapat Peter Mahmud Marzuki, adalah sebagai berikut:¹⁷

1. Pendekatan kasus atau “*case approach* “
2. Pendekatan perundang-undangan atau “*statute approach* “
3. Pendekatan historis atau “*historical approach* “
4. Pendekatan perbandingan atau “*comparative approach* “
5. Pendekatan konseptual atau “*conceptual approach*“

Adapun pendekatan yang digunakan oleh penulis dari beberapa pendekatan tersebut diatas adalah, pendekatan perundang-undangan atau “*statute approach*” dan pendekatan kasus atau “*case approach*”. Pendekatan perundang-undangan merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang serta regulasi yang bersinggungan dengan isu hukum yang diteliti. Sedangkan, pendekatan kasus merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang bersinggungan dengan isu yang diteliti. Pendekatan kasus atau “*case approach*” dalam sebuah penelitian normatif ditujukan untuk mempelajari penerapan kaidah hukum atau norma-norma yang dituangkan dalam praktek hukum.¹⁸

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7

¹⁷*Ibid.*, hlm. 93

¹⁸*Ibid.*, hlm 24

- Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182);
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42);
 4. Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/Pbi/2016 Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dari bahan hukum primer atau yang membantu penulis dalam menganalisa bahan hukum primer yang berupa bahan pustaka, pendapat para ahli, dokumen penelitian, materi-materi dari internet antara lain meliputi :

- a. Artikel-artikel internet terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit;
- b. Literatur-literatur yang terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit;

- c. Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Jurnal-jurnal hukum yang terkait dengan permasalahan Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit;
- d. Pendapat ahli hukum yang terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit.

4. Teknik Memperoleh Bahan Hukum

Teknik memperoleh data pada penelitian ini adalah dengan melakukan “*library research*”. Teknik *library research* adalah teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara studi kepustakaan yang memiliki keterkaitan dengan objek kajian permasalahan yang akan diteliti. Fungsi dari teknik memperoleh data ini dalam penelitian adalah untuk mencari jawaban dari rumusan masalah dengan mengkaji bahan hukum kepustakaan yang relevan atau berkaitan dengan permasalahan. Studi kepustakaan yakni mencari dan mengumpulkan peraturan perundang-undangan mengenai hukum perbankan terkait tentang Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit.

Kemudian membaca, memetakan dan menyusun bahan-bahan tersebut ke dalam suatu kerangka metodis yang padu. Selain itu, pengumpulan bahan hukum juga dilakukan dengan membaca literatur, hasil-hasil penelitian, jurnal, dan artikel baik media cetak maupun online dan yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Bank Sebagai Kreditor

Dalam Proses *Take Over* Kredit untuk kemudian dianalisis menggunakan teori-teori hukum guna mendapatkan kesimpulan serta saran terhadap permasalahan tersebut. Penelusuran bahan hukum penelitian ini akan dilakukan di perpustakaan secara umum sehingga tidak terbatas pada satu tempat tertentu.

5. Teknis Analisis Bahan Hukum

Teknis analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan preskriptif analisis yaitu hasil penelitian ini berusaha mendapatkan saran-saran dalam keadaan atau permasalahan yang diteliti.¹⁹ Metode pengolahan bahan hukum yang digunakan adalah mengumpulkan bahan hukum yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan baik berupa peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian ilmiah, jurnal, dan buku-buku yang diolah akan dianalisis lalu diinterpretasikan dengan menggunakan metode Interpretasi atau Penafsiran secara (a) sistematis dan (b) gramatikal.²⁰

Penafsiran secara sistematis ditujukan untuk menentukan struktur hukum dalam penelitian ini yaitu dengan menafsirkan pasal-pasal suatu peraturan, ketentuan yang sama mencari ketentuan-ketentuan yang ada didalamnya saling berhubungan sekaligus menentukan makna terkait Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit. Selanjutnya interpretasi gramatikal yaitu metode penafsiran hukum pada makna teks yang terdapat dalam ketentuan Undang-Undang dengan cara menguraikan menurut bahasa, susunan kata dan

¹⁹*Ibid*, Hlm. 135.

²⁰Jimly Asshiddiqie, *Teori dan Aliran Penafsiran Hukum Tata Negara*, Ind.Hill.Co, Jakarta, 1997, Hlm. 17-18.

bunyinya.²¹ Interpretasi gramatikal dalam penelitian ini terkait dengan makna teks ketentuan kaidah hukum dalam Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit.

6. Definisi Konseptual

a. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu bentuk perlindungan yang ditujukan kepada subjek hukum menurut aturan hukum yang berlaku, baik itu yang bersifat "*preventif*" yakni pencegahan maupun yang bersifat "*represif*" atau penyelesaian masalah.

b. Bank

Bank, adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

c. Kreditor

Kreditor adalah pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya. Dalam hal ini adalah calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit.

d. Take Over Kredit

Istilah dalam dunia perbankan dimana pihak ketiga memberi kredit kepada debitor yang digunakan untuk melunasi hutang atau kredit milik debitor kepada kreditor awal serta nantinya memberikan

²¹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999, hlm. 156

kredit baru kepada debitor tersebut, sehingga nantinya kedudukan pihak ketiga inimengantikan kedudukan dari kreditor awal.

H. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh Penulis, ditemukan penelitian-penelitian terdahulu terkait dengan permasalahan yang ingin diteliti oleh Penulis yang akan dijelaskan dalam bentuk tabel, yaitu sebagai berikut :

1. Penelitian tesis Vincensius Harsono, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Tahun 2017.
2. Penelitian tesis Sri Sustyani., Program Pasca Sarjana Universitas Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Tahun 2014.

Tabel 1:

Orisinalitas Penelitian

No	Nama dan Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Persamaan dan Perbedaan	Hasil Analisis
1	Vincensius Harsono, judul tesis “Perlindungan Hukum Terhadap PT. Bank Danamon Indonesia tbk cabang Yogyakarta Diponegoro Sebagai kreditor	1. Mengapa <i>take over</i> kredit masih dilakukan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Yogyakarta Diponegoro, sementara <i>take over</i> kredit dapat	Persamaan: Penelitian ini mempunyai fokus yang sama yaitu perlindungan hukum terhadap kreditor dalam proses <i>take over</i> kredit. Perbedaan: Penelitian ini mempunyai metode penelitian yang	Mekanisme peralihan kredit atau <i>take over</i> pada bank swasta nasional dalam pemberian fasilitas modal kerja bagi pengusaha kecil maupun menengah,

	Dalam Proses <i>Take over</i> Kredit di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk cabang Yogyakarta Diponegoro”	menimbulkan kerugian bank sebagai kreditor ? 2. Bagaimanakah mitigasi/pencegahan atas risiko yang muncul terhadap pelaksanaan proses <i>take over</i> kredit agar dapat memberikan perlindungan hukum terhadap PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Yogyakarta Diponegoro sebagai kreditor ?	berbeda yakni empiris, objek penelitian yang juga berbeda yaitu pada penelitian ini meneliti terkait PT. Bank Danamon Indonesia Tbk cabang Yogyakarta Diponegoro menolak warisan.	yaitu pada umumnya sama dengan bank-bank konvensional yang lainnya karena tetap merujuk pada regulator atau aturan-aturan dari Otoritas Jasa Keuangan
2	Sri Sustyani., judul tesis ““Perlindungan Hukum Terhadap kreditor Dalam Proses <i>Take over</i> di PT. Bank Rakyat Indonesia	1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang	Persamaan: Penelitian ini mempunyai fokus yang sama yaitu perlindungan hukum terhadap kreditor dalam proses <i>take over</i> kredit.	Perlindungan hukum terhadap kreditor dalam proses <i>take over</i> di PT. Bank RakyatIndonesia a (Persero) Tbk Cabang

	<p>(Persero) Tbk Cabang Wonogiri</p> <p>”</p>	<p>Wonogiri dalam proses <i>take over</i> ?</p> <p>2. Bagaimanakah peran notaris dalam proses <i>take over</i> di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Wonogiri ?</p>	<p>Perbedaan:</p> <p>Penelitian ini mempunyai metode penelitian yang berbeda yakni empiris, objek penelitian yang juga berbeda yaitu pada penelitian ini meneliti PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Wonogiri”</p>	<p>Wonogiri adalah lemah, karena pada saat penandatanganan perjanjian kredit, uang hasil dari realisasi atau pencairan kredit telah dikeluarkan oleh BRI tetapi pada saat itu jaminan atau agunan masih berada di Bank Bukopin Solo. Apabila debitor wanprestasi maka kedudukan BRI sebagai kreditor sangat lemah. Bank belum bisa dianggap mempunyai jaminan karena jaminan belum diikat secara yuridis formal.</p>
--	---	---	---	--

				Bank dianggap kurang menerapkan prinsip kehati-hatian.
--	--	--	--	--

Berdasarkan penelusuran dan pengamatan kepustakaan yang dilakukan oleh penulis, penelitian yang berjudul, Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Dalam Proses *Take Over* Kredit belum pernah dilakukan sebelumnya. Setelah membaca dan mengkaji penelitian-penelitian di atas, diketahui bahwa penelitian tersebut memiliki objek pembahasan yang berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, walaupun dalam penelitian ini juga membahas mengenai masalah *take over* kredit. Penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih memfokuskan pada perlindungan hukum terhadap bank sebagai calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit. Dimana bank sebagai calon kreditor baru bisa menjadi pihak yang lemah apabila dikemudian hari debitor memiliki itikad tidak baik atau menghilang padahal belum ada hubungan hukum yang kuat.

I. Sistematika Penulisan

Penelitian hukum yang berupa tesis ini dirancang terdiri dari:

1. BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan berisi materi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan metode penelitian.

2. BAB II KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan berbagai landasan akademik yang digunakan sebagai dasar penelitian yang akan dilakukan yang merupakan tinjauan umum tentang Perlindungan Hukum Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit.

3. BAB III PEMBAHASAN

Dalam bab pembahasan ini akan di uraikan hasil analisis dari penelitian yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit..

4. BAB IV PENUTUP

Bab ini akan berisi mengenai hasil penelitian yang berupa kesimpulan penelitian. Selain itu juga akan berisi saran atau rekomendasi berdasarkan hasil penelitian.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

Konsep ataupun teori meyangkut perlindungan hukum menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip dari Satjipto Raharjo, bahwasanya awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari aliran hukum alam. Aliran ini juga digagas oleh Plato, Aristoteles yang merupakan murid Plato, dan Zeno yang merupakan pendiri aliran Stoic.

Perlindungan hukum haruslah melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu peraturan hukum dan segala ketentuan hukum yang diberikan masyarakat dimana hal tersebut dasarnya merupakan kesepakatan dari masyarakat tersebut untuk bisa mengatur hubungan atau perilaku diantara anggota masyarakat tersebut serta diantara perseorangan dengan pihak pemerintah dimana hal itu dianggap dapat mewakili kepentingan masyarakat tersebut.²² Menurut Satjipto Raharjo, pengertian perlindungan hukum ialah:

“memberikan suatu pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia atau HAM yang dirugikan oleh orang lain dimana nantinya perlindungan itu akan diberikan kepada masyarakat agar nantinya masyarakat dapat menikmati semua hak-haknyasesuai dengan apa yang diberikan oleh hukum.”

Hukum sendiri bertujuan untuk dapat mewujudkan suatu bentuk perlindungan yang tidak sekedar bersifat adaptif dan fleksibel, melainkan pula prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan bagi mereka yang dianggap lemah serta belum cukup kuat dari segi ekonomi, politik dan sosial untuk bisa

²²*Ibid*, hlm.54.

memperoleh keadilan sosial yang hakiki.²³ Menurut pendapat dari Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum secara preventif sendiri adalah bertujuan untuk dapat mencegah terjadinya suatu masalah, dimana hal itu nantinya membantu mengarahkan tindakan pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan suatu keputusan berdasarkan diskresi. Sedangkan, perlindungan hukum secara represif sendiri bertujuan pula untuk menyelesaikan suatu sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁴

Sesuai uraian diatas, dikatakan bahwa fungsi hukum sendiri ialah untuk mampu melindungi rakyat dari bahaya ataupun tindakan yang nantinya dapat merugikan dan menderitakan hidupmasyarakat, orang lain, maupun penguasa. Selain itu, hukum juga berfungsi untuk dapat mewujudkan suatu keadilan serta menjadi alat dalam rangka peningkatan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Terkait dengan perlindungan hukum apabila dijelaskan secara harfiah , tentu saja dapat menimbulkan banyak persepsi atau sudut pandang. Sebelum penulis mencoba untuk mengurai bentuk perlindungan hukum kedalam suatu makna yang sebenarnya terhadap ilmu hukum, menarik jika mengurai sedikit terkait pengertian- pengertian yangtimbul dari penggunaan kata perlindungan hukum, yaitu Perlindungan hukum diartikan bahwa “perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak dicerai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.”²⁵ Perlindungan hukum sendiri, tentunya dapat memunculkan

²³*Ibid*, hlm.55.

²⁴ Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya. hlm.29.

²⁵ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 38

pertanyaan yang nantinya bisa meragukan keberadaan hukum itu. Hukum sendiri haruslah memberikan suatu perlindungan kepada seluruh pihak sesuai dengan status hukum tersebut karena setiap individu tentunya memiliki kedudukan yang sama dimata hukum. Pihak-pihak yang bertindak selaku penegak hukum, diwajibkan untuk mampu menegakkan hukum. Dengan begitu, secara tidak langsung hukum itu sendiri akan berdampak terhadap suatu perlindungan baik itu di dalam suatu hubungan hukum ataupun seluruh aspek dalam kehidupan masyarakat. Dimana hukum itu bertindak sebagai sesuatu yang mengatur.

Perlindungan hukum sendiri dalam hal ini sesuai dengan apa yang merepresentasikan bentuk perlindungan hukum seperti yang disampaikan oleh Sudikno Mertokusumo, adalah :

“interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks dari undang-undang agar kaidah atau ruang lingkup yang ada dapat ditetapkan sehubungan dengan adanya peristiwa tertentu.”

Penafsiran yang dilakukan hakim merupakan suatu penjabaran yang berkaitan dengan pelaksanaan yang dapat diperoleh masyarakat berkaitan dengan peraturan hukum. Dimana itu merupakan suatu peristiwa yang konkrit. Metode interpretasi tersebut merupakan sarana alat atau sarana untuk bisa mengetahui makna yang ada di dalam undang-undang. Pembenerannya sendiripun terletak pada asas kemanfaatan yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan yang konkrit , bukan yang terkait dengan kepentingan metode tersebut.²⁶

Penafsiran sendiri adalah merupakan bentuk penemuan hukum atau *“rechtsvinding”*, berdasar dari suatu pemikiran, bahwasanya pekerjaan di bidang kehakiman haruslah memiliki karakter yang bersifat logikal. Penafsiran yang

²⁶*Ibid.* hlm.39

dilakukan oleh hakim adalah suatu penjelasan yang nantinya mengarah kepada pelaksanaan yang nantinya harus diterima masyarakat. Dimana hal itu nantinya terkait dengan peraturan hukum dimana merupakan suatu peristiwa yang bersifat konkrit. Dalam metode interpretasi ini, dapat dikatakan bahwa aturan hukum adalah alat atau sarana untuk mengetahui makna undang-undang.²⁷ Perlindungan hukum itu sendiri merupakan bentuk nyata dari berjalannya fungsi hukum untuk nantinya diharapkan mampu mewujudkan tujuan hukum, yakni adanya rasa keadilan, kemanfaatan dan adanya perwujudan dari kepastian hukum. Perlindungan hukum sendiri merupakan suatu perlindungan yang ditujukan kepada subjek hukum berdasarkan pada aturan hukum itu sendiri, baik itu yang bersifat “*preventif*” atau pencegahan dan yang bersifat “*represif*” atau pemaksaan, baik itu secara tertulis maupun tidak tertulis. Tentunya, hal ini menyangkut hal-hal yang bertujuan untuk tegaknya sebuah aturan hukum. Terkait bentuk Perlindungan hukum bagi rakyat sendiri terbagi beberapa bentuk, yakni:

- a. Perlindungan hukum bersifat “*preventif*”, adalah bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberikan kesempatan terkait pengajuan keberatan ataupun pendapat, sebelum suatu keputusan tersebut oleh pemerintah diputuskan dalam bentuk yang definitif,
- b. Perlindungan hukum “*represif*”, adalah bentuk perlindungan hukum yang mana lebih ditujukan dalam rangka sebagai penyelesaian suatu sengketa.²⁸

Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia adalah bentuk nyata penerapan atas prinsip perlindungan dan pengakuan terhadap harkat martabat manusia yang

²⁷*Ibid*, hlm.40

²⁸*Ibid*, hlm. 41.

berdasarkan pada Pancasila serta prinsip Negara Hukum. Setiap subjek hukum berhak mendapatkan perlindungan dari hukum itu sendiri. Sebagian besar hubungan hukum yang ada haruslah mendapatkansuatu perlindungan dari hukum itu sendiri. Oleh sebab itu,ditemukan banyak macam bentuk-bentuk perlindungan hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwasanya sarana perlindungan hukum ada dua macam, yakni: ²⁹ Sarana Perlindungan Hukum “*Preventif*” dimana dalam perlindungan hukum preventif, subjek hukum diberikan kesempatan dalam rangka mengajukan keberatan ataupun pendapatnya sebelum nantinya keputusan pemerintah berubah menjadi bentuk yang definitif. Tujuannya sendiri adalah untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum preventif ini besar artinya bagi sikap pemerintah yang didasarkan pada kebebasan untuk bertindak, karena dengan munculnya perlindungan hukum yang preventif, pemerintah mendapatkan dorongan untuk lebih bersifat hati-hati didalam mengambil suatu keputusan yang didasarkan pada suatu diskresi. Di Indonesia sendiri, belum ada aturan khusus menyangkut bentuk perlindungan hukum secara preventif.

Penanganan terkait perlindungan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan Umumtermasuk dalam kelompok perlindungan hukum ini. Diaman prinsip perlindungan hukum tersebut diarahkan terhadap tindakan-tindakan pemerintah yang berasal dari suatu konsep terkait perlindungan dan pengakuan terhadap Hak Asasi Manusia atau HAM. Hal ini dikarenakan, berdasarkan sejarah dari barat,

²⁹Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta : Universitas Sebelas Maret., hlm 20.

munculnya konsep yang erat kaitannya dengan perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia, ditujukan kepada peletakan serta pembatasan kewajiban dari pemerintah dan masyarakat. Prinsip kedua lainnya yang mendasari adanya perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintahan adalah munculnya suatu bentuk prinsip yakni prinsip negara hukum.

Berkaitan dengan itu, pengakuan serta perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia dianggap sebagai hal utama dan bisa dikaitkan dengan maksud dari prinsip negara hukum.³⁰ Adanya rasa keadilan dan hukum haruslah ditegakkan berdasarkan hukum positif. Untuk bisa menegakkan serta mewujudkan suatu keadilan didalam hukum, haruslah sesuai dengan realitas yang terjadi di masyarakat yang menghendaki agar tercapainya suatu kondisi masyarakat yang aman serta damai. Keadilan sendiri harus dibangun berdasarkan dengan cita hukum atau "*Rechtidee*" dalam negara hukum atau "*Rechtsstaat*", bukan atas negara kekuasaan atau "*Machtsstaat*". Hukum haruslah berfungsi sebagai sarana perlindungan bagi kepentingan manusia, penegakkan hukum haruslah memperhatikan 4 unsur, yakni :

- a. Kepastian hukum atau "*Rechtssicherheit*",
- b. Kemanfaat hukum atau "*Zweckmassigkeit*",
- c. Keadilan hukum atau "*Gerechtigkeit*",
- d. Jaminan hukum atau "*Doelmatigheit*".³¹

Penegakan hukum serta perwujudan suatu keadilan haruslah didasarkan pada jalur pemikiran yang tepat disertai barang bukti dan alat bukti dalam rangka merealisasikan suatu keadilan hukum. Tentu saja, hukum tersebut haruslah

³⁰ Philipus M. Hadjon. *Op Cit.* hlm. 30

³¹ Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum.* Jakarta. Sinar Grafika. 2009. hlm. 43

ditentukan oleh adanya keyakinan terkait adil atau tidaknya suatu perkara. Permasalahan hukum sendiri menjadi nyata ketika dalam realitanya, perangkat hukum melaksanakan dengan sangat baik serta menepati, memenuhikan yang telah bersifat baku, sehingga nantinya tidak terjadi penyelewengan suatu aturan hukum. Artinya dalam hal ini, haruslah menggunakan “kodifikasi dan unifikasi” hukum demi terciptanya kepastian dan keadilan hukum.³²

Hukum haruslah berfungsi sebagai suatu sarana perlindungan dari kepentingan subjek hukum, sehingga kepentingan subjek hukum dapat terlindungi. Hukum juga harus dilaksanakan secara baik dan profesional. Pelaksanaan dari hukum itu sendiri dapat berjalan damai, normal, dan tertib. Apabila hukum tersebut telah dilanggar, maka harus ditegakkan berdasarkan penegakkan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, penegakkan hukum haruslah menghendaki adanya suatu kepastian hukum, dimana kepastian hukum adalah suatu perlindungan ‘*yustisiable*’ terhadap adanya tindakan kesewenang-wenangan. Dari sisi masyarakat, tentunya mengharapkan adanya suatu kepastian hukum, ini dikarenakan dengan terwujudnya kepastian hukum, maka masyarakat akan aman, tertib, dan damai. Masyarakat tentunya juga mengharapkan manfaat dari pelaksanaan penegakkan hukum itu sendiri. Hukum dibuat untuk manusia, sehingga pelaksanaannya pun haruslah memberikegunaan dan manfaat bagi masyarakat. Jangan nanti malah hukum dilakukan dan menimbulkan keresahan di masyarakat.

Dalam hal ini, masyarakat haruslah mendapatkan suatu perlakuan yang baik dan benar sehingga nanti akan terwujud suatu keadaan yang aman, damai dan

³²*Ibid.* hlm. 44

tertib. Hukum haruslah dapat berfungsi sebagai perlindungan terhadap hak dan kewajiban bagi setiap individu, dengan adanya perlindungan hukum yang kuat, nantinya akan terwujud suatu tujuan hukum, yakni adanya kesejahteraan, ketertiban, keamanan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan, ketentraman.

Aturan hukum yang baik itu diwujudkan dalam suatu bentuk undang-undang maupun dalam bentuk hukum yang tidak tertulis. Dengan demikian, maka aturan-aturan yang bersifat umum yang nantinya akan menjadi pedoman bagi subjek hukum dalam bertingkah laku, baik itu dalam hubungan antar sesama maupun hubungan dalam masyarakat itu sendiri. Aturan hukum tersebut menjadi pedoman bagi subjek hukum didalam melakukan suatu tindakan terhadap individu lainnya. Dengan adanya peraturan semacam ini, tentunya pelaksanaan aturan tersebut nantinya akan mewujudkan suatu kepastian hukum.

Dengan begitu, dapat dikatakan bahwasanya kepastian hukum itu mencerminkan dua pengertian. Yakni, pertama adalah adanya suatu aturan yang sifatnya umum yang membuat subjek hukum dapat mengetahui perbuatan apa yang bisa ataupun tidak untuk dilakukan. Dan dua, yakni berupa terwujudnya keamanan hukum bagi subjek hukum terkait kesewenangan yang dilakukan oleh pemerintah, hal ini dikarenakan adanya aturan yang sifatnya umum itu, menjadikan subjek hukum mampu untuk menilai hal apa saja yang bisa dibebankan ataupun tidak oleh negara terhadap subjek hukum. Adanya kepastian hukum bukanlah semata-mata dalam bentuk pasal-pasal dalam suatu undang-undang, melainkan pula dengan adanya suatu bentuk konsistensi terkait putusan

hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya, dalam hal ini adalah adanya kasus serupa yang telah diputusk sebelumnya.³³

Kepastian hukum sendiri secara normatif, bisa diwujudkan ketika suatu peraturan itu dibuat dan nantinya diundangkan. Hal ini dikarenakan, aturan itu nantinya haruslah logis dan jelas. Jelas disini dalam artian bahwa tidak berpotensi untuk menimbulkan keragua-raguan atau multi tafsir. Serta logis disini dimaksud adalah ia kelak menjadi suatu bentuk norma dengan norma lainnya, sehingga nantinya tidak berbenturan yang nantinya bisa berdampak munculnya suatu konflik norma. Konflik norma sendiri ditimbulkan dari adanya suatu ketidakpastian terkait aturan hukum. Dimana hal ini sendiri dapat berbentuk reduksi norma, kontestasinorma, dan distorsi norma. Disinilah peranan pemerintah serta pengadilan dalam rangka untuk menjaga adanya kepastian hukum itu sangatlah penting. Pemerintah, dalam hal ini tidak boleh mengeluarkan suatu aturan dimana aturan tersebut tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang sifatnya malah bertentangan dengan undang-undang itu sendiri. Apabila hal ini terjadi, maka pengadilan haruslah menyatakan dan bersikap bahwa peraturan tersebut batal demi hukum. Batal demi hukum disini adalah bahwa peraturan tersebut dianggap tidak pernah ada sebelumnya.

Namun, apabila pemerintah bersikukuh untuk tidak ingin mencabut aturan yang dinyatakan batal demi hukum tersebut, maka hal itu nantinya akan berubah menjadi suatu masalah politik diantara pemerintah dan pihak pembentuk undang-undang. Lebih jauh lagi bilamana lembaga perwakilan rakyat yang bertindak selaku pembentuk undang-undang tidak mempermasalahkan ketidak inginan

³³ Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Kencana. 2008. hlm. 157-158

pemerintah dalam hal mencabut aturan yang dinyatakan batal demi hukum tersebut oleh pengadilan. Tentu saja hal tersebut tidak memberikan adanya suatu kepastian hukum dan berakibat nantinya hukum itu tidak memiliki kekuatan prediktibilitas.³⁴

Dari penjelasan tersebut di atas, diketahui bahwasanya perlindungan hukum itu sendiri adalah segala bentuk upaya pengayoman terkait harkat martabat manusia sebagai subjek hukum serta merupakan bentuk pengakuan terhadap hak asasi manusia. Prinsip yang terkait perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia haruslah didasarkan pada Pancasila dan konsep negara hukum, dimana kedua sumber itulah yang memang memberikan penghormatan dan juga pengakuan terkait harkat martabat manusia sebagai subjek hukum.

B. Bank

Pengertian Bank berdasarkan pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, dikatakan bahwa :

“Bank adalah badan usaha yang menghiimpun 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”.

Sedangkan pengertian Bank menurut Lukman Denda Wijaya dalam bukunya “Manajemen Perbankan” menjelaskan bahwa bank adalah satu lembaga keuangan yang tugas utamanya sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediaries*), yang menyalurkan dana dari pihak yang berlebihan dana (*idle*

³⁴*Ibid.* hlm. 159-160

fund/surplus unit) kepada pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*defisit unit*) pada waktu yang ditentukan”.

Berdasarkan dari beberapa pengertian yang terdapat diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa bank merupakan lembaga keuangan atau badan usaha yang kegiatannya menghimpun dana dan menyalurkannya kembali kepada pihak yang membutuhkan dana.

1. Jenis – Jenis Bank

Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya

Dengan Undang-Undang Perbankan yang diubah, kembali kelembagaan bank diatur didalam suatu struktur yang nampak lebih sederhana. Hal ini mengakibatkan pembagian jenis bank menjadi dua jenis saja, yakni : Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Perbedaan jenis bank ini ditegaskan dalam pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan³⁵.

1. Bank Umum ialah, bank yang mengadakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah dimana dalam setiap kegiatannya, bank memberikan suatu bentuk jasa dalam mekanisme lalu lintas pembayaran³⁶. Bank umum juga sebagai lembaga yang menawarkan berbagai bentuk layanan dan jasa kepada masyarakat atau nasabah dengan fungsi seperti halnya melakukan penghimpunan dana baik secara langsung dari masyarakat, lalu memberikan kredit pinjaman kepada masyarakat atau

³⁵RachmadiUsman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama), hlm. 62.

³⁶*Ibid*, hlm. 63.

nasabah yang memerlukan pinjaman dana, kegiatan jual beli valuta asing atau biasa disebut valas, serta penjualan jasa giro, suransi, cek, dan penitipan barang berharga, serta lain sebagainya.

2. Bank Perkreditan Rakyat / BPR ialah bank yang melakukan suatu kegiatan usaha secara baik secara konvensional atau berdasarkan pada prinsip syariah dimana dalam kegiatannya memberikan bentuk jasa dalam lalu lintas pembayaran³⁷. Hal tersebut bisa dalam hal pemberian kredit pinjaman dengan jumlah terbatas, lalu menerima simpanan dari masyarakat umum, penyediaan pembiayaan dengan melakukan prinsip bagi hasil, adanya penempatan didalam sertifikat Bank Indonesia, kegiatan deposito berjangka, adanya jasa sertifikat, serta lain sebagainya.

Jenis Bank Berdasarkan Kepemilikannya

1. Bank Milik Negara ialah bank yang dimiliki oleh negara dalam arti permodalannya berasal dari pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Seiring dengan berlakunya Undang-Undang Badan Usaha Milik Negara (UU No.19 Tahun 2003) maka bentuk perusahaan negara terdiri dari perusahaan umum (perum) dan

³⁷Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit* (Jakarta: Rineka Cipta), hlm 47.

perusahaan perseroan (persero), maka bank negara harus dalam bentuk Perum, PT Persero maupun BUMD.³⁸

2. Bank Milik Swasta ialah bank yang sebagian besar atau seluruh sahamnya dimiliki oleh pihak swasta nasional. Akta pendiriannya menunjukkan adanya kepemilikan swasta, begitu juga terkait pembagian keuntungan. Dimana diperuntukkan kepada pihak swasta. Pembagiannya pun juga dibagi, yakni pertama adalah bank swasta nasional dan kedua adalah bank swasta asing. Bank swasta nasional adalah bank yang dimiliki oleh warga negara Indonesia secara individual dan atau badan hukum Indonesia, sedangkan bank swasta asing adalah bank yang modalnya dimiliki warga negara asing atau badan hukum asing, dan bank tersebut bisa berupa kantor cabang.³⁹

Jenis Bank Berdasarkan Segi Status :

1. Bank Devisa ialah bank yang mampu untuk melakukan kegiatan transaksi ke luar negeri atau dapat dikatakan berhubungan dengan jasa mata uang luar/asing. Dapat pula dikatakan Bank Devisa adalah bank yang mendapat izin dari Bank Indonesia dalam rangka kegiatan transaksi perdagangan dengan penggunaan valuta asing.

³⁸ZainalAsikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*(.Jakarta: RajaGrafindo Persada), hlm. 37

³⁹*Ibid*, hlm.38

2. Bank Non Devisa ialah bank yang belum mempunyai ijin terkait kegiatan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak bisa melakukan kegiatan seperti yang dilakukan oleh bank devisa. Bank nondevisa hanya bisa melaksanakan transaksi dalam batasnegara. Terkait dengan adanya transaksi devisa tersebut, telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1999 tentang Lalu Lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar.⁴⁰

Jenis Bank Berdasarkan Kegiatan Operasional :

1. Bank Konvensional ialah bank yang dalam kegiatannya memberlakukan konsep bunga, hal ini dikarenakan konsep bunga sudah terlebih dahulu ada dan menjadi kebiasaan serta telah digunakan secara lebih luas dibandingkan dengan konsep bagi hasil. Bank konvensional sendiri, pada umumnya berjalan dengan menyediakan produk-produk dalam rangka menyerap dana dari masyarakat. Hal ini antara lain simpanan deposito, tabungan, simpanan giro; serta menyalurkan dana yang dihimpun sebelumnya dengan cara penyaluran kredit. Kredit disini antara lain adalah kredit modal kerja, kredit investasi, kredit jangka pendek, dan kredit konsumtif, ; serta adanya pelayanan jasa keuangan lainnya seperti kiriman uang, inkaso, kliring, *Letter of Credit*,

⁴⁰*Ibid*, hlm. 39

serta jasalainnya seperti *bank draft*, jual beli surat berharga, penjamin emisi, perdagangan efek, dan wali amanat.

2. Bank Syariah Bank ialah bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam, lebih lanjut dikatakan adalah bank yang beroperasi dengan berdasarkan ketentuan syariah Islam, khususnya yang terkait dengan tata cara bermuamalah secara Islami. Prinsip-prinsip yang ada pada bank syariah, antara lain :

1. Pembiayaan berdasar prinsip bagi hasil atau "*mudharabah*".
2. Pembiayaan berdasar prinsip penyertaan modal atau "*musharakah*".
3. Jual beli barang dengan prinsip memperoleh keuntungan atau "*murabahah*".
4. Pembiayaan barang modal dengan prinsip sewa murni tanpa pilihan atau "*ijarah*".
5. Pemindahan suatu kepemilikan atas barang yang telah disewa dari pihak bank sebelumnya oleh pihak lain atau "*ijarah wa iqtina*".

2. Fungsi Bank

Dalam pasal 3 dan pasal 4 UU Perbankan menyebutkan fungsi dan tujuan perbankan Indonesia, yakni:⁴¹

1. Fungsi sertatugas yang utama yang diemban Perbankan Indonesia adalah sebagai penghipun dan penyalur dana masyarakat.
2. Perbankan di Indonesia memiliki tujuan dalam rangka pelaksanaan pembangunan secara nasional, peningkatan pemerataan, peningkatan pertumbuhan ekonomi, dan terciptanya stabilitas nasional.

Pengertian dari kedua pasal tersebut, jika dihubungkan dengan Penjelasan Umum Undang-Undang Perbankan, adalah bahwa Perbankan nasional kita mempunyai ciri khas tersendiri jika dibandingkan dengan Perbankan umumnya, yang merupakan karakter Perbankan nasional kita. Dengan demikian fungsi dan tujuan dalam kehidupan ekonomi nasional bangsa Indonesia :

- a. Bank berfungsi sebagai “*financial intermediary*” dimana kegiatan usaha pokok ialah melakukan penghimpunan dana dari masyarakat atau kegiatan pemindahan dana dari masyarakat yang surplus kepada masyarakat yang “*deficit*” atau bisa juga dikatakan pemindahan dana dari pihak penabung kepada pihak peminjam.

⁴¹ Racmadi Usman, *Op.Cit.* hlm.60

b. Penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat tersebut bertujuan menunjang sebagian tugas penyelenggaraan negara, yakni menunjang pembangunan nasional, termasuk pembangunan daerah, bukan dalam rangka melaksanakan pembangunan suatu golongan tertentu apalagi pihak perseorangan. Perbankan di Indonesia sendiri ditujukan untuk bisa menjadi agen pembangunan atau “*agent of development*”⁴².

3. Kewajiban Bank Terhadap Nasabah

Hubungan yang terjadi antara nasabah dengan bank terkait dengan kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank, menimbulkan adanya dua sisi bentuk tanggung jawab, yakni kewajiban yang perlu dilakukan oleh bank itu sendiri serta kewajiban yang harus pula dilakukan oleh nasabah penyimpan sebagai konsekuensi adanya suatu hubungan hukum. Kewajiban dan Hak yang timbul diantara nasabah dengan bank diwujudkan dengan munculnya suatu prestasi. Dimana prestasi itu sendiri telah diatur dalam suatu perjanjian yang telah disepakati bersama antara pihak nasabah dan juga pihak bank.

Kewajiban bank kepada nasabah antara lain adalah sebagai berikut:

1. Kewajiban bank dalam rangka menjaga rahasia keuangan dari nasabah. Adalah semua hal yang berkaitan dengan keterangan nasabah penyimpan menyangkut simpanan yang dimiliki nasabah, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 28 Undang-Undang Perbankan.

⁴²*Ibid*, hlm. 61

2. Kewajiban bank dalam hal keamanan terkait dana milik nasabah. Ini erat kaitannya dengan tanggung jawab bank untuk dapat mengamankan uang milik nasabah, sehingga perlu memberikan suatu keyakinan terhadap nasabah terkait dananya yang disimpan pada bank.
3. Kewajiban terkait penerimaan sejumlah uang milik nasabah. Dikaitkan dengan fungsi utama bank sebagai penghimpun dana dari masyarakat, oleh karena itu bank memiliki kewajiban untuk menerima sejumlah dana yang diberikan nasabah sesuai dengan produk/jasa perbankan yang diinginkan, seperti deposito ataupun dalam bentuk tabungan.
4. Kewajiban terkait pelaporan kegiatan yang dilakukan perbankan secara terbuka kepada nasabah. Dalam hal ini, kewajiban tersebut adalah menyangkut pelaporan kegiatan yang dilakukan oleh bank kepada nasabah secara terbuka, dalam hal ini adalah selama beberapa waktu tertentu.
5. Kewajiban bank dalam rangka mengetahui secara lebih dalam terkait profil nasabahnya. Dimana dalam hal ini bank memiliki kewajiban untuk meminta sejumlah keterangan terkait bukti diri/identitas dari nasabah. Hal ini dimaksudkan untuk meminimalisir hal-hal yang bisa merugikan nasabah sebagai pemilik dana maupun pihak bank.

Sedangkan, kewajiban secara umum dikaitkan dengan posisi Bank selaku pelaku usaha berdasarkan pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, adalah, :

1. Selalu berusaha untuk beritikad baik dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya;
2. Selalu berusaha memperlakukan serta melayani konsumen secara jujur, benar dan tidak berlaku diskriminatif ;
3. Selalu berusaha untuk memberikan jaminan terkait jasa dan/atau mutu barang yang diproduksi maupun diperdagangkan berdasarkan standar jasa dan/atau baku mutu barang yang ditetapkan;
4. Adanya pemberian kompensasi atau ganti rugi, bilamana jasa dan/ barang yang diterima dan dimanfaatkan oleh konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

4. Hak Bank Sebagai Pelaku Usaha

Hak Pelaku Usaha Menurut Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen :

1. Hak dalam menerima sejumlah pembayaran, sesuai dengan kesepakatan mengenai nilai tukar barang dan kondisi ataupun jasa yang diperdagangkan;
2. Hak dalam mendapatkan perlindungan hukum terkait dengan tindakan konsumen yang memiliki itikad tidak baik di kemudian hari;

3. Hak dalam melakukan suatu pembelaan terkait penyelesaian suatu sengketa hukum.

C. Perjanjian Kredit

Pengertian atau istilah kredit sendiri berasal dari bahasa Yunani yakni “*Crederere*” yang diartikan sebagai kepercayaan, oleh sebab itu dasar dari kredit itu sendiri adalah adanya kepercayaan. Individu maupun badan yang memberikan serta meyanlurkan kredit atau dalam hal ini adalah kreditor haruslah percaya bahwasanya pihak penerima kredit atau dalam hal ini adalah debitor di kemudian hari sanggup untuk memenuhi semua hal yang telah diperjanjikan sebelumnya.⁴³ Kredit yang nantinya disalurkan oleh bank dapat dikatakan pula sebagai penyediaan uang maupun tagihan yang dipersamakan dengan itu. Hal ini tentu saja didasarkan pada suatu kesepakatan atau persetujuan pinjam-meminjam yakni antara bank dengan pihak lainnya yang memberi kewajiban kepada pihak peminjam untuk mampu melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu ditambah adanya imbalan, pembagian hasil keuntungan ataupun bunga⁴⁴

Dilihat dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, penjelasan terkait dengan pengertian kredit adalah :

“Penyediaan uang atau tagihhan 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”.

⁴³ Suyatno Thomas. S, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pust Utama, Jakarta 2007 hlm: 12

⁴⁴ Taswan, 2010, *Manajemen Perbankan Konsep, Teknik, dan Aplikasi, Edisi Kedua*, Yogyakarta : UPP STIM YKPN , hlm 163

Menurut Teguh Pudjo Muljono mendefinisikan bahwasanya kredit ialah :⁴⁵
“kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada suatu jangka waktu yang disepakati”.

Berdasarkan pada beberapa penjelasan terkait pengertian kredit yang dikemukakan oleh ahli diatas, maka dapat ditarik bahwa kredit adalah kegiatan penyediaan uang ataupun tagihan yang bisa dipersamakan dengan itu, dalam hal ini didasarkan pada persetujuan para pihak. Para pihak terkait dalam hal ini adalah antara pihak peminjam dengan pihak bank, yang didasarkan adanya suatu janji terkait dengan pembayarannya. Dimana dalam janji tersebut peminjam berjanji akan melunasi sesuai dengan apa yang telah disepakati sebelumnya disertai besarnya bunga yang ditetapkan sebelumnya.

1. Unsur-unsur Kredit

Kredit yang disalurkan oleh lembaga kredit dikatakan juga merupakan pemberian kepercayaan. Dari hal tersebut, maka dapat dikatakan unsur dari kredit adalah :⁴⁶

1. Kepercayaan, yakni didasarkan pada keyakinan pihak yang memberikan kredit terkait prestasi yang diberikannya baik itu dalam bentuk uang, jasa, atau barang yang nantinya akan benar-benar diterima oleh pihak pemberi kredit dalam kurun waktu tertentu di waktu akan datang sesuai dengan kesepakatan.

⁴⁵ Muljono, Teguh Pudjo. 2004. *Analisa Laporan Keuangan Perbankan, edisi revisi, cetakan ketujuh*, Penerbit : Djambatan, Jakarta., hlm 20

⁴⁶ Suyatno Thomas. S, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pust Utama, Jakarta 2007 , hlm 14

2. Waktu, yakni terkait dengan masa yang nantinya akan memberikan sebuah jarak antara pihak pemberian prestasi dengan pihak kontra prestasi di masa mendatang. Terkait unsur waktu itu sendiri, terdapat penjelasan bahwa nantinya nilai dari uang yang ada saat ini, akan lebih tinggi nilainya dibanding nilai uang yang nantinya akan diterima pada waktu kedepan yang telah disepakati.
3. “*Degree of Risk*”, yakni terkait dengan risiko yang nantinya dihadapi sebagai efek dari dibuatnya jangka waktu, dimana itu nantinya akan memisahkan antara pihak pemberian prestasi dengan pihak kontra prestasi yang kelak diterima pada waktu yang telah disepakati.
4. Prestasi, yakni terkait dengan objek perjanjian kredit yang tidak hanya diberikan dalam bentuk uang, akan tetapi bisa juga dalam bentuk barang.

2. Manfaat Kredit

Manfaat kredit sendiri bagi pihak bank, dikatakan oleh Pudjo Mulyono bahwasanya :⁴⁷

1. Sebagai salah satu sumber pendapatan terbesar yakni dengan adanya bunga. Dengan adanya pendapatan berupa bunga, memungkinkan pihak bank untuk lebih mudah dalam rangka mengembangkan kegiatan usahanya, tentu saja kredit yang disalurkan haruslah berjalan dengan lancar.
2. Sebagai salah satu unsur terwujudnya kestabilan, hal ini dikarenakan kredit adalah kegiatan yang berbentuk penyaluran sejumlah dana bank

⁴⁷Muljono, Teguh Pudjo. 1996. *Bank Budgeting : profit planning & control : buku petunjuk tentang penyusunan anggaran bank*, Yogyakarta : BPFE 1996, hlm 20

yang paling besar. Hal ini tentu saja diharapkan bahwa dengan adanya kredit lancar tersebut, mampu untuk digunakan sebagai salah satu sarana untuk nantinya dilakukan pembayaran kembali terkait dana serta bunga yang telah disalurkan kepada masyarakat.

3. Kredit juga dapat digunakan sebagai sarana untuk memperkenalkan jasa dan produk bank lainnya, saat ini pun beberapa pendapat mengatakan bahwasanya penyaluran kredit hanyalah semata-mata untuk memperoleh bunga.
4. Dengan adanya kegiatan penyaluran dana tersebut, diharapkan mampu mengembangkan stafnya utamanya terkait dengan dunia bisnis lainnya.

Terkait dengan kebijaksanaan perkreditan, Teguh Pudjo Muljono berpendapat bahwasanya dalam hal penetapan suatu kebijaksanaan perkreditan, haruslah diperhatikan adanya hal yang saling berhubungan. Dimana dalam hal tersebut terdapat 3 (tiga) asas utama. Pertama adalah asas likuiditas. Asas likuiditas sendiri merupakan asas yang mengharuskan pihak bank untuk dapat menjaga tingkatan likuiditas dari bank tersebut, hal ini terkait apabila pihak bank tidak likuid dapat mengakibatkan sejumlah masalah, salah satunya adalah yakni hilangnya tingkat kepercayaan dari pihak nasabah/masyarakat pengguna jasa perbankan. Bank dapat dikatakan likuid bilamana memenuhi beberapa kriteria, seperti:

- a. Bank diharuskan untuk memiliki *cash assets* sesuai kebutuhan yang nantinya akan digunakan dalam rangka pemenuhan likuiditas dari bank itu sendiri.

- b. Bank haruslah memiliki *assets* dalam bentuk lain, dimana nantinya *assets* tersebut dapat dicairkan sewaktu-waktu tanpa harus adanya penurunan nilai yang ada di pasaran.
- c. Bank haruslah memiliki kemampuan dalam rangka mewujudkan *cash assets* yang baru dalam berbagai bentuk, termasuk utang.

Demi menjamin keamanan suatu kredit, harus diambil langkah-langkah maupun tindakan untuk bisa melakukan klasifikasi berkenaan dengan kelancaran kredit itu sendiri. Langkah seperti ini, sangatlah dibutuhkan dalam rangka sebagai pedoman dalam melakukan tugas terkait dengan pengendalian suatu kredit. Ini dilakukan semata-mata supaya kredit tersebut dapat berjalan dengan lancar. Mekanisme pembayaran utang pokok atau angsuran dan juga bunga dari utang yang dilakukan nasabah, dapat dilihat berdasar tata kelola usaha bank itu sendiri. Hal semacam ini adalah bentuk suatu kolektibilitas dari kredit itu sendiri. Informasi menyangkut kolektibilitas tergantung bagaimana bank tersebut melakukan kegiatan pengawasan terkait pihak nasabah maupun individu secara menyeluruh.

Hal kedua adalah asas kolektibilitas. Kolektibilitas sendiri adalah terkait dengan pembayaran utang pokok ataupun bunga pinjaman yang dimiliki nasabah. Hal ini bisa dilihat pada tata usaha bank tersebut. Berdasar pada Surat Keputusan Direksi BI No. 32/268/KEP/DiR tanggal 27 Pebruari 1998, kredit sendiri dibedakan menjadi beberapa macam, yaitu:

- a. Kredit lancar adalah kredit, dimana pengembalian terkait pokok pinjaman serta pembayaran bunganya dilakukan tepat waktu.

Perkembangan yang ada dalam rekening terlihat baik dan tidak ditemukan adanya tunggakan, serta sesuai dengan apa yang tertuang dalam persyaratan kredit. Kredit lancar sendiri memiliki kriterianya sendiri, yaitu :

- 1) Bagian dari kredit yang dijamin dengan uang tunai;
- 2) Pembayaran angsuran pokok dan bunga tepat waktu;
- 3) Memiliki mutasi rekening yang aktif.;

b. Kredit kurang adalah, kredit dimana pengembalian terkait pokok utang atau pembayaran bunganya yang tunggakannya telah melebihi 90-180 hari dari tenggat waktu yang disepakati sebelumnya. Kategori kredit kurang lancar sendiri memiliki unsur tersendiri, yakni sebagai berikut :

- 1) Adanya tunggakan terkait angsuran pokok dan bunga yang melebihi dari 90 hari;
- 2) Frekuensi mutasi yang cukup rendah;
- 3) Adanya pelanggaran terkait kontrak yang telah diperjanjikan sebelumnya, yakni lebih dari 90 hari;
- 4) Adanya mutasi terkait masalah keuangan yang dialami oleh debitor;
- 5) Adanya dokumentasi pinjaman yang melemah;

c. Kredit diragukan, adalah kredit dimana pengembalian terkait utang pokok dan juga pembayaran bunga dari utang pokok didapati adanya tunggakan yang melebihi 180 - 270 hari dari tenggat waktu yang disepakati sebelumnya. Terkait dengan kredit diragukan sendiri, beberapa kriteria antara lain, yakni:

- 1) Adanya tunggakan angsuran utang ataupun bunga yang melebihi 180 hari;
 - 2) Adanya wanprestasi yang melebihi 180 hari;
 - 3) Adanya cerukan yang sifatnya permanen;
 - 4) Adanya kapitalisasi dari bunga pinjaman;
 - 5) Adanya indikasi terkait dokumentasi hukum yang lemah terkait pengikat pinjaman maupun untuk perjanjian;
- d. Kredit macet, adalah kredit dimana pengembalian utang pokok serta pembayaran bunganya didapati adanya tunggakan melebihi dari 270 hari.

Kriteria dari kredit macet adalah sebagai berikut :

- 1) Adanya tunggakan angsuran utang pokok yang melebihi dari 270 hari;
- 2) Adanya kerugian terkait operasional yang berujung dengan dituntutnya pinjaman yang baru;
- 3) Adanya jaminan yang tidak dapat dicairkan sesuai dengan nilai yang wajar, dilihat dari sisi kondisi pasar ataupun dari sisi hukum;

Menyangkut faktor penyebab dari kredit macet sendiri, bisa digolongkan kredit macet adalah keadaan dimana pihak peminjam dana, sudah tidak bisa membayar dalam rangka pelunasan baik itu sebagian maupun seluruh dari sejumlah dana yang diberikan pihak bank kepadanya seperti yang disepakati

sebelumnya.⁴⁸ Suatu kredit, digolongkan sebagai kredit macet bilamana ada kriteria yang dipenuhi sebagai berikut :

a. Dilihat dari prospek usahanya :

- 1) Keberlangsungan usaha sangat diragukan, dunia industri mengalami penurunan dan sangat sulit untuk bisa pulih kembali;
- 2) Pasar yang mulai menghilang, disertai kondisi perekonomian yang semakin menurun;
- 3) Manajemen yang sudah tidak baik;
- 4) Adanya mogok tenaga kerja, yang sudah tidak bisa diatasi;

b. Dilihat dari keuangan pihak debitor :

- 1) Adanya kerugian besar yang dialami debitor;
- 2) Ketidak mampuan debitor untuk memenuhi semua kewajibannya ditambah dengan kegiatan usaha yang sulit untuk dipertahankan lagi;
- 3) Adanya rasio utang terhadap jumlah modal yang cukup tinggi;
- 4) Pinjaman yang baru digunakan semata-mata untuk menutup kerugian secara operasional;

c. Dilihat dari kemampuan membayar pihak debitor :

- 1) Adanya tunggakan terkait pembayaran utang pokok dan juga bunga yang melebihi dari 270 hari;

⁴⁸ Mudrajad Kuncoro dan Suhardjono. 2004. *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: BPFE , hlm 462

- 2) Dokumentasi terkait kredit ataupun pengikatan dari agunan tidak ditemui;

Selain itu, terkait dengan kredit macet turut pula dipengaruhi oleh faktor-faktor yang berasal dari pihak penyalur atau pemberi dana atau dalam hal ini adalah pihak bank itu sendiri. Faktor-faktor yang berasal dari pihak penyalur dana dalam hal ini adalah bank antara lain, yakni :⁴⁹

a. Faktor dari eksternal bank

- 1) Debitor yang diragukan, dalam artian pihak debitor diindikasikan memiliki itikad yang tidak baik;
- 2) Ditemukannya sejumlah kegagalan, ataupun kesulitan terkait proses likuiditas yang berasal dari perjanjian kredit antara pihak debitor dengan pihak bank yang telah disepakati sebelumnya;
- 3) Terkait dengan kondisi lingkungan usaha milik debitor dan manajemen didalamnya;
- 4) Adanya musibah, seperti : bencana alam, kebakaran atau didapati kegagalan dari usaha debitor;

b. Faktor dari internal bank

- 1) Pengetahuan serta keterampilan yang kurang, yang dimiliki oleh pihak pengelola bagian kredit;
- 2) Pada bank yang dimaksud, tidak ditemukan adanya suatu kebijakan terkait perkreditan;

⁴⁹*Ibid*, hlm 472

- 3) Adanya penyimpangan terkait prosedur pengawasan dan juga dalam hal pemberian kredit yang dilakukan pihak bank;
- 4) manajemen organisasi dari pihak bank yang sangat lemah ;

Teknik-teknik pengendalian kredit macet dilakukan untuk menghindari terjadinya kredit macet, untuk itu diperlukan suatu pengendalian. Pengendalian dimaksud seperti yang dikemukakan oleh Pudjo Mulyono, seperti berikut :⁵⁰

“Salah satu fungsi manajemen dalam usaha penjan dan pengamanan dalam pengawasan kekayaan bank dalam bentuk perkreditan yang lebih efisien untuk menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan, dengan mendorong dipatuhinya kebijakan yang telah ditetapkan serta mengusahakan penyusunan administrasi yang benar”.

Dalam hal pengendalian suatu kredit yang macet/bermasalah, bisa diartikan juga merupakan suatu penetapan syarat serta prosedur ataupun tindakan pertimbangan terkait kredit dalam rangka untuk menghilangkan adanya risiko kredit tersebut mengalami kegagalan pelunasan pembayaran. Langkah yang perlu diambil oleh pihak perbankan dalam hal ini menyangkut keamanan dari kreditnya, digolongkan menjadi dua macam cara, yakni pertama adalah teknik pengendalian secara *preventif* dan kedua teknik pengendalian secara *represif*.⁵¹

a. Teknik pengendalian secara *Preventif*

Bentuk pengendalian secara preventif, merupakan bentuk pengendalian yang bertujuan sebagai pencegahan supaya tidak terjadi kredit macet. Hal seperti ini dilakukan dengan cara melakukan seleksi terhadap debitor,

⁵⁰ Muljono, Teguh Pudjo. 2001. *Manajemen Perkreditan : bagi bank komersil*, Yogyakarta : BPFE, hlm 429

⁵¹ *Ibid*, hlm 430

dengan melihat kelengkapan-kelengkapan, ataupun persyaratan terkait permohonan kredit serta adanya penilaian kepada pihak debitor;

b. Teknik Pengendalian secara *Represif*

Bentuk pengendalian secara represif merupakan bentuk pengendalian yang bertujuan sebagai sarana penyelesaian terkait dengan adanya kredit macet.

Bentuk penyelesaian kredit macet, dilakukan menggunakan beberapa tahapan, seperti :

1. Melakukan negosiasi antara pihak bank dengan pihak debitor, bank diperkenankan untuk melakukan penguasaan baik sebagian maupun seluruh dari hasil usaha dan juga sewa barang yang diagunakan, bilamana ditemukan bahwa kredit belum bisa berjalan cukup baik;
2. Melalui pemberian menyangkut surat tagihan. Pemberian surat menyangkut tagihan dapat dilakukan bilamana tempo pembayaran yang telah disepakati habis. Hal seperti ini bertujuan agar bank dapat memberikan suatu peringatan kepada pihak debitor, supaya segera melakukan angsuran utang pokok dan juga bunganya seperti dengan apa yang disepakati pada saat pengajuan kredit debitor;
3. Menyerahkan hak-hak penagihan piutang kepada badan resmi, dimana badan tersebut haruslah badan yang memiliki legalitas untuk dapat melakukan penagihan piutang, dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri, Kejaksaan, dan lainnya;

4. Debitor dinyatakan sebagai debitor pailit atau "*insolvency*". Debitor mengalami kebangkrutan, mekanisme penagihannya dapat dimohonkan kepada pihak Balai Harta Peninggalan atau BHP, dimana bank berkedudukan sebagai kreditor preferent. Apabila pihak bank telah melakukan pengikatan terkait agunan, maka pihak bank berhak untuk dapat menjual dalam sistem lelang sesuai dengan peraturan yang ada, sebagai konsekuensi adalah apabila masih ada sisa dari hasil lelang, maka hasil sisa dimaksud haruslah diserahkan kepada Balai Harta Peninggalan. Akan tetapi, apabila hasil lelang ternyata tidak mencukupi, sisa utang debitor yang belum terbayarkan, tetap menjadi utang yang wajib dibayar oleh debitor;

Sehingga dapat dikatakan bahwa, bentuk pengendalian terkait kredit macet sebagian besar adalah dalam rangka untuk memperkecil munculnya risiko terlebih diharapkan mampu meniadakan risiko itu sendiri. Baik risiko yang mungkin akan timbul, maupun risiko yang sudah terjadi sekalipun. Dari kedua bentuk pengendalian terkait kredit macet tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwasanya terkait bentuk pengendalian kredit yang mengalami kemacetan, haruslah dimulai dari awal, sebelum nantinya ditakutkan bisa berpengaruh terhadap kegiatan perbankan.

D. Peralihan Kredit (*Take over*)

Secara bahasa *Take Over* sendiri diartikan sebagai mengambil alih.⁵² Menurut Suharnoko, peralihan (*take over*) kredit merupakan peristiwa dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitor yang dimaksudkan untuk melunasi hutang atau kredit milik debitor terhadap kreditor awal dan juga memberikankredit baru kepada debitor, hingga nantinya posisi pihak ketiga akan menggantikan posisi dari kreditor awal.⁵³ Peralihan kredit atau *take over* sendiri adalah istilah yang digunakan oleh pihak perbankan secara umum dalam hal adanya penggantian kedudukan terkait pelunasan sisa hutang atau *outstanding* yang dimiliki pihak debitor terhadap kreditor awal yang dilakukan oleh pihak ketiga, dalam hal ini adalah pihak bank yang melakukan *take over*.

Terkait *take over* sendiri, hal ini dapat juga dikaitkan dengan apa yang terdapat didalam KUHPerdara. Istilah *take over* yang selama ini digunakan oleh pihak perbankan, identik dengan apa yang dimuat dalam pasal 1400 KUHPerdara, yang menyatakan, bahwa :

“subrogasi adalah perpindahan hak kreditor kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditor, dapat terjadi dikarenakan adanya persetujuan atau karena undang-undang.”

Dalam peristiwa peralihan kredit, didapati adanya unsur yang terpenuhi terkait dengan unsur yang ada dalam subrogasi KUHPerdara. Dalam hal ini, subrogasi terjadi dikarenakan terjadinya suatu pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap pihak kreditor, baik itu secara langsung ataupun secara tidak langsung. Hal ini dilakukan melalui pihak debitor yang melakukan pinjaman uang

⁵² John M. Echols dan Hasan Shadily, Kamus Inggris-Indonesia, cet. XXVI, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2005), hal. 578.

⁵³ Suharnoko, 2005. *Doktrin Subrogatie, Novasi, dan Cessie*, Jakarta : Kencana. hlm. 1

dari pihak ketiga yakni pihak bank yang melakukan *take over*. Unsur yang ada dalam subrogasi, seperti:

- a. Adanya pergantian hak dari kreditor awal kepada pihak ketiga.
- b. Pihak ketiga melakukan pembayaran, kepada pihak kreditor awal.
- c. Terjadi atau dilakukan baik karena undang-undang ataupun perjanjian .⁵⁴

Menurut Tan Thong Kie lebih lanjut dijelaskan bahwa pihak yang terdapat dalam subrogasi itu sendiri ada 3 (tiga). Pihak tersebut adalah pihak kreditor awal, pihak debitor dan juga pihak ketiga. Pihak ketiga yang terdapat dalam subrogasi adalah siapa saja, hal ini tentu saja selama ditemukan adanya pihak-pihak lain yang melakukan pembayaran hutang ataupun kredit kepada pihak kreditor awal dan pihak ketiga tersebut memposisikan diri, bahwasanya ia adalah pihak ketiga untuk nantinya dikatakan sebagai kreditor baru. Terdapat 2 (dua) cara terjadinya subrogasi, yakni:

- a. Adanya inisiatif pihak kreditor dalam hal ini adalah pihak kreditor awal dan juga pihak ketiga untuk bertemu dan bersama-sama mengetahui bahwasanya pihak ketiga ini nantinya akan menggantikan kedudukan kreditor awal terhadap pihak debitor. Subrogasi ini sendiri dilakukan dan juga dinyatakan secara tegas secara bersamaan pada saat dilakukan pembayaran, hal ini seperti yang dituangkan dalam pasal 1401 ayat (1) KUHPerdara;
- b. Adanya inisiatif pihak debitor dalam hal ini pihak debitor melakukan peminjaman sejumlah uang kepada pihak ketiga yang

⁵⁴ J.Satrio, 1999. *Cessie, Subrogatie, Novatie, kompensatie dan Percampuran Hutang*, Bandung: Alumni, hlm. 50.

digunakan untuk melunasi hutang milik debitorterhadap kreditor awal. Dalam proses ini juga menetapkan bahwasanya pihak ketiga juga turut mengambil alih kedudukan dari kreditor awal. Supaya subrogasi ini dikatakan sah baik itu dari segi perjanjian pinjam uang maupun pelunasannya haruslahdituangkan dalam bentuk akta autentik, serta dinyatakan secara tegas dan jelas bahwasanyamekanisme ini bertujuan untuk melunasi hutang pihak debitor terhadap kreditor awal. Terkait bukti pelunasan, haruslah dinyatakan pula bahwasanya pelunasan yang terjadi, berasal dari dana pihak ketiga. Sampai saat ini, didapati adanya pertentangan terkait perlu atau tidaknya bukti pelunasan tersebut dituangkan dalam akta otentik, hal ini dikarenakan dalam pasal 1401 ayat (2)KUHPerdata bahwasanya tidak perlu ada campur tangan yang dilakukan pihak kreditor. Akan tetapi bila dituangkan dalam bentuk akta autentik, maka diantara pihak debitor dan juga pihak ketiga bahkan pihak kreditor awal memiliki kewajiban untuk turut melakukan penandatanganan dalam akta autentik tersebut, hal ini berarti pihak kreditor awal tetap dilibatkan.

c. Subrogasi yang terjadi karena undang-undang

Subrogasi dalam undang-undang diatur dalam Pasal 1402 KUHPerdata dimana salah satu ayat dalam pasal tersebut menyatakan bahwasanya subrogasi itu terjadi bilamana seorang kreditor yang hendak melunasi hutang seorang debitor terhadap seorang kreditor lainnya berdasarkan adanya hak istimewa atau atas

hipotiknya memiliki hak yang lebih tinggi dibandingkan dengan kreditor awal.⁵⁵

⁵⁵ Tan Thong Kie.2007. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*.Jakarta: PT Ichtiar Bari Van Hoeve, hlm. 687.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hubungan Hukum Antara Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dengan Debitor Menyangkut Pelunasan *Outstanding* Dalam Proses *Take Over* Kredit

1. Hubungan Hukum yang Terjadi dalam Mekanisme *Take Over* Kredit

Hubungan hukum yang terjadi antara nasabah dengan bank juga dapat dikatakan bahwa nasabah itu sendiri merupakan konsumen jasa dari perbankan.⁵⁶ Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam yang terjadi 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 yang disepakati bersama dan berhak atas pengembalian dari debitor (nasabah) beserta bunganya. Demikian juga dengan debitor, 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.

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*

⁵⁶ Pujiyono. 2012. *Eksistensi Model Penyelesaian Sengketa Antara Nasabah dan Bank Syariah di Indonesia*. Surakarta: SmartMedia. Hlm. 65

yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk dapat melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”, termasuk:

- a. cerukan atau *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 ini sendiri dianggap sangat strategis dan juga penting. Pengelolaan kredit yang baik dalam dunia perbankan merupakan titik perhatian yang utama bagi pihak manajemen, sehingga tujuan yang utama terkait dengan pengelolaan kredit adalah supaya pihak bank dapat secara maksimal menjaga kesehatan kinerja dari bank itu sendiri dengan melakukan peningkatan kualitas maupun kuantitas dari kredit. Menyangkut kualitas kredit, hal semacam ini dapat dilihat dari jumlah serta besaran kredit yang macet atau kredit bermasalah (*non performing loans*). Sedangkan kuantitas dai kredit dapat dilihat dan ukur dari jumlah serta angka pertumbuhan kredit yang telah disalurkan.⁵⁷

Dalam rangka kegiatan pemberian kredit, haruslah dilandasi oleh keyakinan dari pihak kreditor atas kemampuan debitor 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 debitor terhadap pinjaman berupa analisis resiko kredit. Analisis kredit

⁵⁷ Febri Karauwa. 2012. “Analisis Kebijakan Kredit Usaha Rakyat Pada Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Mega Mas Manado”. *Journal “Acta Diurna”* Ed. 1, Vol. 001.

akhirnya menghasilkan estimasi kemungkinan gagal bayar atau debitor wanprestasi.

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 atau *take over* hanya diperuntukkan kepada calon debitor yang pada saat diberi kredit berstatus sebagai nasabah dari kreditor lain.⁵⁸ Sekalipun calon nasabah telah atau masih menjadi nasabah di kreditor lain, tetapi berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka nasabah tersebut memiliki kebebasan untuk menentukan kepada siapa saja dia akan mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. 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.

Perbuatan *Take over* kredit sendiri belum diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/Pbi/2016 Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor disebutkan dalam pasal 13 angka (1) mengenai halapa saja yang nantinya perlu dilakukan oleh bank, dalam pasal ini tidak secara tegas menyebutkan mengenai mekanisme *take over* kredit. Meskipun

⁵⁸ Syamsu Iskandar. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: PT. Semesta Asa Bersama. Hlm. 184

dalam pasal 2 dikatakan “Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian KP atau PP dengan mengambil alih (*take over*) KP atau PP dari Bank lain diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.”

Merujuk pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 18/19/DKMP, sekali lagi tidak ditemukan mengenai mekanisme yang jelas mengenai tindakan bank dalam proses ataupun mekanisme *take over* kredit. Dalam surat edaran tersebut hanya ditemukan dalam BAB IV, huruf B angka 3 bahwa Mekanisme pengambilalihan Kredit atau Pembiayaan (*take over*) sebagaimana dimaksud dalam angka 1 dan angka 2 mengacu pada ketentuan yang dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang. Otoritas disini adalah bank. Sehingga penulis berpikir bahwasanya masih ada kelemahan dalam segi norma dan peraturan mengenai proses *take over* kredit.

Akibat belum adanya aturan yang cukup, yang mengatur mengenai mekanisme *take over* kredit yang dilakukan oleh bank, kegiatan *take over* kredit yang selama ini dilakukan oleh bank hanyalah mengacu serta berlandaskan kepada peraturan yang dibuat oleh bank itu sendiri. Sehingga penulis pikir hal tersebut menimbulkan dua sisi mata uang yakni hal yang mungkin berdampak positif maupun negatif yang dialami oleh pihak bank dalam hal ini adalah kreditor baru yang melakukan pelunasan sisa hutang (*outstanding*).

Mekanisme *take over* kredit yang dilakukan bank konvensional selama ini sendiri dimulai dari tahapan permohonan kredit oleh debitor, kemudian dilakukan penyerahan terkait kelengkapan data serta syarat yang dibutuhkan dalam pengajuan kredit, lalu dilanjutkan dengan dilakukannya survey oleh *Credit Officer* (*BI checking, trade checking, wawancara debitor, checking jaminan*), apabila telah memenuhi syarat maka dilanjutkan dengan pembuatan proposal kredit yang akan

diajukan kepada bagian komite kredit. Apabila proposal tersebut disetujui oleh bagian komite kredit, maka proses dilanjutkan ketahapan penandatanganan akta perjanjian kredit dan juga akta pengikatan jaminan yang harus dihadiri oleh debitor dan juga pihak bank.

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 awal. 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 debitor dengan didampingi oleh pegawai bank kreditor baru menuju ke kreditor awal yakni melakukan pelunasan melalui dana yang telah diperoleh pihak debitor dari pihak ketiga atau kreditor baru.

Menyangkut mekanisme peralihan kredit, kreditor awal tidak boleh memperoleh dua kali pembayaran atas utang yang sama dari debitor dan pihak ketiga. Apabila pelunasan selesai dilakukan, maka diharuskan untuk meminta slip tanda bukti pelunasan, serta asli bukti terkait kepemilikan dari jaminan yang telah dibebani oleh Hak Tanggungan sebelumnya dengan melakukan roya (pencoretan hak) terlebih dahulu atas nama kreditor awal. Proses pemberian slip tanda pelunasan dan roya atau juga pencoretan catatan dari Hak Tanggungan haruslah dilaksanakan pada atau sesuai hari yang sama pada saat penandatanganan perjanjian kredit serta pada saat pengikatan jaminan.

Peristiwa peralihan kredit ini sendiri memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada peristiwa subrogasi yaitu adanya penggantian hak kreditor oleh pihak ketiga, pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditor awal dan terjadi

karena perjanjian yang dibuat antara pihak debitor dengan pihak ketiga. Subrogasi terjadi dengan dipenuhinya kewajiban debitor oleh pihak ketiga.⁵⁹

Pengertian mengenai subrogasi sendiri terdapat dalam Pasal 1400 KUHPerdata yang menyatakan bahwa subrogasi adalah penggantian hak-hak kreditor oleh seorang pihak ketiga yang membayar kreditor itu dan pihak ketiga itu dalam rangka pembahasan ini diberi nama kreditor baru, sedang kreditor yang menerima pembayaran dari pihak ketiga dinamakan kreditor awal.⁶⁰ Lebih lanjut dijelaskan pada Pasal 1400 KUH Perdata mengenai cara terjadinya subrogasi yaitu terjadi karena persetujuan (secara langsung) dan terjadi karena undang-undang (secara tidak langsung). Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak ketiga adalah pembayaran pelunasan kredit kepada kreditor awal yang untuk selanjutnya pihak ketiga ini menjadi kreditor baru atas debitor tersebut berdasar akta perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama antara debitor dan pihak ketiga.

Sedangkan Fungsi dari dibuatnya perjanjian dihadapan notaris (berupa akta autentik) sebelum pemberian kredit adalah untuk menjamin kepentingan pihak ketiga yang nantinya akan menggantikan kedudukan kreditor lama. Jaminan yang diberikan debitor kepada kreditor biasanya adalah suatu benda yang kemudian disebut sebagai benda jaminan. Dalam suatu jaminan debitor sering diminta untuk menjaminkan aset pribadinya, seperti *real estate*, saham dan obligasi, dan aset pribadi lainnya. 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,

⁵⁹ J. Satrio. 1999. *Cessie, Subrogatie, Novatie, kompensatie dan Percampuran Hutang*. Bandung: Alumni. Hlm. 50

⁶⁰ Tan Thong kie, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2002, hlm. 337.

didasarkan pada pertimbangan tanah karena dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.⁶¹

Sebagai bentuk perlindungan hukum dan hak kreditor, kreditor dalam hal ini bank memiliki tahap-tahap yang harus dilakukan apabila debitor melakukan cidera janji. Untuk dapat dijadikan jaminan utang, tanah tersebut haruslah mempunyai nilai yang dapat dihitung dengan uang, karena akan merupakan jaminan bagi pelunasan suatu utang yang berupa uang, dan harus dapat dipindahtangankan, karena jika debitor cidera janji tanah yang dijadikan jaminan akan dijual. Untuk nantinya dijadikan sebagai jaminan utang didahului 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.

Menyangkut Hak Tanggungan, dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam butir 6 dikatakan, bahwa :

“Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah;”

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

- a) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada setiap pemegangnya;
- b) Selalu mengikuti objek yang telah dijaminan , meskipun di tangan siapa pun objek itu berada;

⁶¹ Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hlm. 7

- c) Memenuhi unsur terkait asas spesialisitas dan juga asas publisitas sehingga nantinya dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya;

Berkenaan dengan pengalihan terkait Hak Tanggungan yang dikarenakan terjadi suatu pengalihan kredit atau *take over* kredit, jaminan atau agunan tidak serta merta karena hukum beralih kepada pihak ketiga atau kreditor baru ketika perjanjian kredit disepakati karena harus melalui mekanisme pelunasan terlebih dahulu kepada kreditor awal. Pelunasan ini dilakukan supaya nantinya hak tanggungan sebelumnya atau hak yang lama, menjadi hapus/selesai dan nantinya dibebaskan untuk kemudian dilakukan pembebanan kembali menggunakan Hak Tanggungan yang baru. Hal ini dilakukan dalam rangka kepentingan bagi pihak kreditor yang baru. Hal ini dilandasi karena dalam pembebasan Hak Tanggungan salah satunya baru dapat terjadi bilamana hutang yang sebelumnya dijamin dengan bentuk Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan pelunasan.

Proses pelunasan yang selama ini terjadi, dilakukan dengan cara debitor ditemani pegawai marketing dari bank kreditor baru, menuju bank kreditor awal agar melunasi kreditnya dengan seolah-olah menggunakan dananya sendiri. Cara ini ditempuh untuk mengatasi salah satu hambatan yang sering ditemui pada praktik *take over*. Kendala tersebut adalah hampir tidak adanya atau kurangnya kerja sama yang baik diantara pihak bank dalam hal pengambilalihan kredit.⁶² Sehingga, dengan seperti ini yang banyak terjadi adalah bukan pengalihan Hak

⁶² Herlien Budiono. 2015. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 9

Tanggungan dari kreditor awal kepada kreditor baru melainkan pembebanan Hak Tanggungan terlebih dahulu antara debitor dengan kreditor baru atau pihak ketiga, lalu dilakukan pembebasan Hak Tanggungan yang lama dengan menggunakan dana dari kreditor baru atau pihak ketiga (roya) pada hari yang sama, agar jaminan yang sebelumnya masih berada pada kreditor lama dapat dikuasai oleh kreditor baru atau pihak ketiga.

Keadaan ini membuat bank sebagai pengambilalih kredit atau kreditor 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 sendiri dilakukan dalam 2 (dua) tahapan kegiatan, yakni, pertama adalah tahapan pemberian terkait Hak Tanggunga. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau PPAT didahului dengan melakukan perjanjian utang-piutang yang disertai jaminan, untuk selanjutnya dilakukan pendaftaran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

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

adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT, merupakan alasan yang memperkenan pemberi Hak Tanggungan untuk membuat atau mempergunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau SKMHT.

Pembuatan SKMHT ini wajib dituangkan melalui akta notaris ataupun akta PPAT seperti diatur dalam Pasal 15 (1) UUHT. Bagi sahnya suatu SKMHT selain wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut pasal 15 (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat, yakni :

- a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
- b) Tidak memuat kuasa substitusi;
- c) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah dari utang dan nama serta identitas pihak kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan;⁶³

Di samping itu dalam Penjelasan Umum angka 7 UUHT dinyatakan bahwa: Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, 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 kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan

⁶³ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan Pokok, Dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung. Hlm. 103-104

juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga sebagai pemegang Hak Tanggungan, terkait tanah yang sama sebagai bentuk jaminannya. Ini berarti bahwa terkait pendaftaran Hak Tanggungan adalah sesuatu yang amat penting untuk segera dilakukan, hal ini dikaitkan dengan keluarnya hak tagih yang bersifat preferen dari pihak kreditor, sehingga nantinya menentukan kedudukan ataupun peringkat dari kreditor terhadap kreditor preferen serta ini juga dapat menentukan posisi dari kreditor terkait adanya 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 dilaksanakan oleh Kantor pertanahan dengan cara pembuatan buku tanah hak tanggungan dan juga mencatatnya didalam buku tanah hak atas tanah yang merupakan objek dari Hak Tanggungan serta menyalin apa yang ada pada catatan tersebut ke sertifikat hak atas tanah milik 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 pula dalam Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwasanya tanggal dari buku tanah Hak Tanggungan merupakan tanggal dari hari ketujuh setelah dilakukan penerimaan secara lengkap terkait surat-surat yang dibutuhkan sebagai syarat pendaftarannya, apabila hari ketujuh itu bertepatan hari libur, maka buku tanah yang dimaksud diberi tanggal yakni hari kerja berikutnya.

Dalam hal pemenuhan 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 disitu timbulah 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 diatas, dapat diketahui bahwa adanya jeda waktu antara pelunasan kredit awal hingga keluarnya surat roya memiliki risiko berupa kreditor awal belum dapat menerbitkan surat roya dengan kata lain sertifikat asli jaminan belum dikuasai oleh kreditor baru meskipun kredit telah dicairkan. Artinya pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan antara kreditor baru dengan debitor 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 Perkebuan 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 penulis pikir dengan tidak didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan maka tidak memunculkan adanya hak tagih yang sifatnya preferen dari kreditor baru yang melakukan pelunasan sisa hutang *outstanding* milik debitor, sehingga hal ini tidak menentukan peringkat kedudukan kreditor baru terhadap sesama kreditor preferen dan melemahkan posisi kreditorbaru dalam hal adanya sita jaminan di kemudian hari. Hal ini menimbulkan dampak yang bersifat positif maupun negatif dalam hal hubungan hukum yang terjadi diantara debitor dengan bank sebagai kreditor baru.

Dampak positif yang muncul adalah ketika pihak debitor menerima sejumlah uang dari bank yang bertindak sebagai kreditor baru dalam rangka pelunasan sisa hutang (*outstanding*) milik debitor terhadap kreditor awal, sedangkan dampak negatif yang timbul adalah dari pihak bank yang bertindak sebagai kreditor baru tersebut, dimana mekanisme seperti itu sebenarnya terlalu berisiko tinggi, karena surat roya belum tentu dapat terbit di hari yang sama, sehingga kreditor baru tidak dapat mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan guna memenuhi asas publisitas sesuai Pasal 13 ayat (1) UUHT. Keputusan kreditor baru untuk mengalihkan Hak Tanggungan pada saat pelaksanaan pengambilalihan atau *take over* kredit tanpa melalui mekanisme seperti apa yang diatur dalam Pasal 16 UUHT, maka dapat mengakibatkan kurang terpenuhinya asas perlindungan hukum terhadap pihak bank selaku kreditor baru.

2. Kedudukan Bank Sebagai Calon Kreditor Baru dalam Proses *Take Over* Kredit

Merujuk pada ketentuan yang dikeluarkan oleh bank sendiri menyangkut mekanisme *take over* kredit, menunjukkan bahwa sedapat mungkin dikondisikan debitor seolah-olah membayar sisa hutang atau *outstanding* dengan dananya sendiri dan bukan dibayar oleh bank lain. Hal ini dilakukan karena dua hal, yang pertama untuk mencegah diperlambatnya proses pengeluaran jaminan oleh bank atau lembaga keuangan asal, Hal kedua yang menjadi alasan adalah debitor merasa sungkan kepada kreditor karena hubungan baik yang sudah dibina tetapi debitor tidak mempunyai pilihan lain karena terdapat pihak ketiga yang bersedia untuk memberti dana tambahan untuk pengembangan usaha debitor tersebut.

Ketika sertipikat dan tanda bukti pelunasan sudah diserahkan, maka dilanjutkan dengan proses roya untuk kemudian dibebani hak Tanggungan atau fiducia.

Pemberian kredit tidak hanya diperuntukan untuk calon nasabah yang baru atau calon nasabah yang tidak memiliki hubungan apapun dengan bank lain dalam hal pemberian dan pemanfaatan kredit pada saat calon debitur tersebut meminta fasilitas kredit kepada bank tertentu, dalam hal ini bank tersebut juga memberikan suatu fasilitas kredit kepada para calon nasabah yang pada saat yang bersamaan sedang terikat dalam suatu perjanjian kredit dengan bank lain. Fasilitas pemberian kredit semacam ini oleh kalangan perbankan disebut dengan peralihan kredit atau sering disebut *take over* kredit.

Meskipun strategi *take over* kredit diberlakukan terhadap debitur di bank lain yang dianggap memiliki jejak pembiayaan yang cukup baik, akan tetapi tetap mengandung risiko karena itikad baik dari debitur yang belum tentu dapat diketahui secara pasti. Hal demikian sering terjadi, ketika proses *take over* kredit sudah berjalan, yang sebelumnya telah dilakukan akad kredit (penandatanganan akta perjanjian kredit) dan jaminan (penandatanganan akta surat kuasa memasang hak tanggungan untuk pemasangan hak tanggungan). kemudian pihak bank sebagai kreditor baru telah mencairkan dananya ke rekening debitur, yang kemudian langsung di-transfer ke rekening debitur pada bank yang debitornya akan di-*take over*.

Bank yang bertindak sebagai kreditor baru, belum tentu dapat menerima asli dokumen jaminan dan surat roya serta dokumen pendukung lainnya pada saat itu juga atau pada hari dan tanggal yang sama dengan hari dan tanggal pencairan dan pelunasan fasilitas kredit pada bank yang debitornya akan di-*take over*,

dengan beberapa alasan, seperti adanya kebijakan pada bank yang debitornya akan di-take over yang berkaitan dengan waktu pengambilan jaminan, surat roya dan dokumen pendukung lainnya, dan ketidaktahuan bahwa ternyata atas jaminan tersebut juga menjamin fasilitas kredit debitor yang lain atau yang merupakan group dari debitor (*cross collateral*) yang tidak dilakukan pelunasan serta pengambilalihan.

Proses *take over* yang umumnya terjadi, menyisakan celah hukum dalam pelaksanaan kegiatannya. Hal ini berkaitan dengan penggunaan SKMHT pada saat proses *take over*. Umumnya permasalahan yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum tersebut terjadi pada saat Notaris/PPAT melakukan penandatanganan akta akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan SKMHT sebelum surat roya dapat dipastikan untuk terbit pada hari/waktu yang sama. Kondisi seperti ini menjadi hal yang dianggap lumrah terjadi pada dunia perbankan padahal kondisi ini menimbulkan berbagai macam resiko. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, semestinya demi menjamin kepastian hukum, Notaris/PPAT melakukan penandatanganan akad pembiayaan/kredit dan SKMHT, setelah dikeluarkannya surat roya dan asli sertipikat jaminan yang akan dibebankan Hak Tanggungan yang baru oleh bank kreditor awal.⁶⁴

Dari penjelasan diatas, penulis pikir sebenarnya terdapat suatu hubungan hukum antara bank sebagai calon kreditor baru dengan debitor menyangkut proses *take over* kredit, akan tetapi dalam hubungan hukum tersebut, bank sebagai calon kreditor baru berada dalam posisi yang lemah dan rentan untuk mengalami kerugian dikemudian hari. Apabila dikaitkan dengan pasal 1320 KUHPerdara,

⁶⁴ Tri Novidianto. 2018 . PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR UNTUK KREDIT YANG DIAMBIL ALIH (TAKE OVER) DENGAN PELUNASAN DAN JAMINAN YANG DIKELUARKAN TIDAK PADA HARI YANG SAMA Al'Adl, Volume X Nomor 1. Hlm. 114

salah satu syarat sahnya perjanjian adalah sepakat, dalam kasus ini sepakat tersebut sebatas pernyataan lisan tanpa adanya kesepakatan tertulis menyangkut kesediaan debitor untuk tidak melakukan hal-hal yang nantinya dapat merugikan bank. Karena pada saat itu pula belum didapati adanya kepastian mengenai status jaminan karena belum bisa dipastikan mengenai keluarnya surat roya pada hari yang sama pada saat pengikatan.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Calon Kreditor Baru Dalam Proses *Take Over* Kredit

Hukum yang baik adalah hukum yang dapat memberikan perlindungan kepada masyarakat. Thomas Hubbes mengatakan bahwa fungsi hukum yang utama adalah menjamin keamanan dalam hidup.⁶⁵ Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman, terhadap hak asasi manusia yang telah dirugikan orang lain serta perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.⁶⁶

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perjalanan kegiatan usaha pada suatu bank senantiasa disertai pada hadirnya risiko-risiko dimana itu erat kaitannya dengan fungsi dari bank itu sendiri yakni sebagai salah satu lembaga keuangan. Perkembangan lingkungan internal maupun eksternal yang kian pesat pada dunia perbankan menyebabkan pula semakin kompleksnya risiko-risiko kegiatan usaha yang dilakukan pihak perbankan. Oleh sebab itu, diharapkan bank mampu untuk beradaptasi dengan lingkungan yang ada, utamanya dalam dunia bisnis

⁶⁵Theo Huijbers, *Op.cit*, hlm. 63

⁶⁶ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, (Bandung:Citra Aditya Bakti), hlm. 54

perbankan. Bank diharuskan untuk dapat menerapkan suatu bentuk Manajemen Risiko. Dalam hal ini, prinsip-prinsip terkait Manajemen Risiko yang nantinya dianut dan juga diterapkan oleh perbankan di Indonesia diharapkan sesuai dengan apa yang direkomendasikan oleh “*Bank for International Settlements* melalui *Basel Committee on Banking Supervision*”.

Dalam prinsip tersebut, pada dasarnya adalah standar umum bagi dunia perbankan dalam hal kegiatan operasional haruslah untuk lebih berhati-hati. Dalam hal itu terdapat kaitannya dengan ruang lingkup perkembangan operasional perbankan dan juga kegiatan usaha perbankan yang sangat pesat belakangan ini. Diharapkan melalui Manajemen Risiko yang baik, bank mampu mengendalikan dan mengukur Risiko yang nantinya dihadapi dalam pelaksanaan kegiatan perbankan. Selanjutnya, diharapkan penerapan Manajemen Risiko yang baik yang dilakukan pihak perbankan dapat mendukung terwujudnya efektivitas ataupun kerangka pengawasan perbankan berbasis Risiko yang nantinya akan dilakukan oleh otoritas yang berwenang, dalam hal ini adalah Otoritas Jasa Keuangan atau OJK.

Kredit ataupun pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang disalurkan oleh bank mengandung beberapa resiko, sehingga bank diharuskan untuk selalu memperhatikan asas perkreditan yang sehat. Penerapan dari asas tersebut adalah ditujukan sebagai bentuk pencegahan ataupun mengurangi dan menetralsir munculnya resiko tersebut, maka dunia perbankan diharuskan untuk bisa melaksanakan prinsip kehati-hatian bagi bank (*prudential banking principles*).

Pengertian prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*) menurut ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dikemukakan, bahwa : Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Prinsip kehati-hatian atau dikenal juga dengan *prudential banking principle* merupakan suatu prinsip yang penting dalam praktik didalam dunia perbankan di Indonesia sehingga harus diterapkan ataupun dilaksanakan oleh pihak bank dalam hal menjalankan kegiatan usaha dari bank itu sendiri.

Istilah *prudential* erat kaitannya dengan pengawasan serta manajemen yang terdapat pada bank. Kata “*prudent*” itu sendiri secara harafiah dalam Bahasa Indonesia berarti bijaksana, akan tetapi dalam dunia perbankan, istilah tersebut digunakan untuk asas kehati-hatian.⁶⁷ Terkait penerapan prinsip kehati-hatian diatas, pihak bank haruslah selalu untuk bersikap hati-hati dalam menjalankan kegiatan usaha bank itu sendiri, bank harus selalu bersikap konsisten terkait penerapan peraturan perundang-undangan perbankan berdasarkan itikad baik dan juga profesionalisme. Pengertian dari prinsip kehati-hatian sendiri adalah prinsip pengendalian resiko melalui penerapan peraturan perundang-undangan serta ketentuan yang berlaku secara konsisten.⁶⁸ Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian itu sendiri adalah untuk menjaga kestabilan menyangkut keamanan, kesehatan dan juga kestabilan dari sistem perbankan itu sendiri. Dimana ini haruslah dilandasi

⁶⁷Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2004, hlm. 21

⁶⁸Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 202

berdasarkan peraturan perundang-undangan dan juga ketentuan yang berlaku secara konsisten.

Sedangkan dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Lalu Lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar, dinyatakan, bahwa :

“prinsip kehati-hatian adalah salah satu upaya untuk meminimalkan resiko usaha dalam pengelolaan bank, baik melalui ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia maupun ketentuan intern bank yang bersangkutan.”

Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia lebih jauh adalah dalam Pasal 25 ayat (1) mengatur mengenai wewenang yang dimiliki oleh Bank Indonesia untuk mengatur terkait prinsip kehati-hatian bagi usaha perbankan dengan menyatakan bahwa dalam upayanya melaksanakan tugas untuk mengatur bank, Bank Indonesia diberi kewenangan untuk menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang mengedapkan prinsip kehati-hatian.

Dalam penjelasan Pasal 25 ayat 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia tersebut dijelaskan, bahwa:

“ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian bertujuan untuk memberikan rambu-rambu bagi penyelenggaraan kegiatan usaha perbankan guna mewujudkan sistem perbankan yang sehat.”

Mengingat terkait pentingnya tujuan dari pasal tersebut di atas, maka peraturan mengenai prinsip kehati-hatian yang dilakukan Bank Indonesia harus disesuaikan dengan standar internasional dan harus didukung dengan sanksi yang adil.

Bank juga harus dituntut untuk mampu membuat suatu desain hubungan hukum yang cukup baik dengan pihak nasabah atau debitornya, sehingga tercipta sinergi kerja yang baik antara Kreditor dan Debitor. Bila nasabah debitornya dinyatakan wanprestasi, bank mampu dengan mudah untuk melakukan pencegahan melalui desain hubungan hukum antara kreditor dan debitor yang telah dibuat sebelumnya. Dengan demikian bank menjadi pihak yang tidak dirugikan akibat tindakan atau perilaku yang dilakukan oleh debitor yang mempunyai itikad tidak baik.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, didalam menyalurkan kredit bank diwajibkan memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principles*).Ketentuan dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan bahwa :

“(1) Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi uangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. (2) Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Lebih lanjut menyangkut bentuk perlindungan hukum terhadap bank dituangkan dalam bentuk Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dalam hal ini adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /pojk.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum. Dimana dalam pasal 1 angka (2) disebutkan bahwa Risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa

tertentu. Dalam hal proses *take over* kredit sendiri, risiko yang paling nampak adalah mengenai risiko terhadap tindakan operasinal yang dilakukan oleh bank. Dimana dalam Pasal 1 angka (8) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /pojk.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum, disebutkan bahwa :

“Risiko Operasional adalah Risiko akibat ketidakcukupan dan/atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.”

Selain itu lebih jelasnya mengenai bentuk perlindungan hukum secara preventif terhadap bank, utamanya sebagai upaya dalam mencegah terjadinya kerugian atau mencegah timbulnya risiko terhadap tindakan ataupun kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank, maka dikeluarkanlah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang lebih terperinci menyikapi sikap yang harus dilakukan atau tindakan pencegahan yang perlu dilakukan oleh bank dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya di bidang perkreditan, yakni dengan dikeluarkannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /Pojk.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum.

Dalam Pasal 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum, dikatakan bahwa :

Kebijakan yang berkenaan dengan perkreditan ataupun pembiayaan Bank sebagaimana dikatakan dalam Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum paling sedikit haruslah

memuat serta mengatur hal-hal pokok sebagaimana telah ditetapkan dalam Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank sebagai berikut:

1. prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan perkreditan atau pembiayaan;
2. organisasi dan juga manajemen perkreditan atau pembiayaan;
3. kebijakan persetujuan Kredit atau Pembiayaan;
4. dokumentasi dan administrasi Kredit atau Pembiayaan;
5. pengawasan Kredit atau Pembiayaan;
6. penyelesaian Kredit atau Pembiayaan bermasalah.

Dari penjelasan tersebut diatas, bentuk ataupun wujud perlindungan hukum secara preventif kepada pihak bank selaku calon kreditor baru pada pelaksanaan *take over* diwujudkan dengan tindak kehati-hatian oleh bank selaku calon kreditor baru dalam mengikuti setiap tahap *take over* supaya dipastikan bahwa para pihak saling melaksanakan kewajiban dan mendapatkan hak nya masing-masing. Bank yang bertindak sebagai calon kreditor baru dapat meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum atas perjanjian *take over* dengan cara membuat perjanjian secara tertulis untuk menjamin adanya kepastian mengenai status dari jaminan debitor. Bank sebagai kreditor lama dan bank yang bertindak selaku kreditor baru supaya bisa saling berkoordinasi dengan baik sehingga kepentingan para pihak lebih terlindungi, karena sudah jelas adanya pemindahan piutang dari Bank lama selaku kreditor awal menjadi bank yang bertindak selaku kreditor .baru.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif sendiri bertujuan untuk menyelesaikan masalah ataupun sengketa yang muncul apabila terjadi suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum di dalam peraturan perundang-undangan. Perlindungan ini digunakan sebagai langkah terhadap kemungkinan timbulnya resiko kerugian dari kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank. Dalam hal ini adalah bank yang akan menjadi calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit.

Perlindungan hukum dalam hal *take over* kredit yang dilakukan oleh bank. bagi calon kreditor baru dalam proses *take over* ini memiliki dampak yang lebih luas akibat hukumnya nanti apabila disuatu hari diketahui bahwa debitor memiliki itikad yang tidak baik. Terhadap lembaga perbankan pada umumnya, diharapkan untuk selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap pemberian kredit dalam hal ini utamanya proses *take over* kredit. Akan tetapi bila dikemudian hari ditemukan bahwa debitor memiliki itikad tidak baik ataupun menghilang. Maka diperlukan sebuah penyelesaian melalui jalur peradilan untuk nantinya diharapkan bisa menyelesaikan sengketa ataupun permasalahan tersebut.

Hal ini tentunya dikaitkan dengan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pihak debitor. Dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Karena disini terjadi hubungan sebab akibat dimana bank sebagai calon kreditor baru tidak akan melakukan pelunasan *outstanding* pihak debitor apabila debitor tidak menghendaki adanya proses tersebut.

Sehingga nantinya diharapkan dengan adanya peradilan ini, dapat meminimalisir kerugian yang dialami oleh pihak bank dalam hal ini adalah bank yang bertindak sebagai calon kreditor dalam proses *take over* kredit. Sehingga melalui putusan pengadilan, bank bisa melakukan eksekusi terhadap debitor yang beritikad tidak baik. Sehingga bank sebagai calon kreditor dalam proses *take over* kredit menjadi pihak yang tidak dirugikan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hubungan hukum antara bank sebagai calon kreditor baru dengan debitor menyangkut pelunasan *outstanding* dalam proses *take over* kredit adalah hubungan hukum pinjaman meminjam, akan tetapi dalam hal ini, bank tetap dianggap sebagai pihak yang bisa beresiko mengalami kerugian. Bank terlalu tergesa-gesa untuk melakukan pelunasan *outstanding* atau sisa hutang yang dimiliki oleh debitor terhadap kreditor awal. Bank tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian. Pihak bank terkesan melakukan perbuatan hukum berupa penyerahan uang pelunasan sisa *outstanding* dimana belum adanya jaminan surat royalti bisa keluar pada hari yang sama dengan pengikatan kredit. Sehingga selanjutnya tidak bisa dilakukan pengikatan berupa perjanjian kredit baru karena tidak adanya jaminan dan kepastian menyangkut status jaminan.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap bank yang bertindak sebagai calon kreditor baru dalam proses *take over* kredit yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dilakukan dengan cara preventif dan represif. Dimana secara *preventif* dalam wujud ketaatan pihak bank sebagai calon kreditor baru dalam proses *take over* terhadap ketentuan perundang-undangan yakni prinsip *prudential banking principle* atau prinsip kehati-hatian bank. Sedangkan cara *represif* yakni dengan wujud penyelesaian sengketa atau masalah apabila dikemudian hari debitor memiliki itikad tidak baik melalui jalur peradilan.

B. Saran

1. Seharusnya bank sebagai calon kreditor baru dalam proses take over kredit, bisa bersikap bijak dengan melakukan perjanjian secara tertulis meyangkut kepastian dan status dari jaminan debitor dan kepastian terbitnya surat roya pada hari yang sama pada saat pengikatan dan pembuatan akad kredit di pihak notaris, sehingga nantinya dikemudian hari apabila debitor memiliki itikad tidak baik, bank sebagai calon kreditor baru tidak menjadi pihak yang dirugikan. Serta melakukan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah dalam rangka kesanggupan mengenai keluarnya surat roya pada hari yang sama dengan akad kredit. Selain itu, Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai organisasi perkumpulan notaris mampu memberikan sebuah kepastian serta solusi meyangkut tindakan yang dilakukan notaris dalam rangka pembuatan akta pengikatan yang tidak disertai dengan kepastian keluarnya surat roya dan sertipikat asli jaminan pada hari yang sama pada saat pembuatan pengikatan kredit baru.
2. 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 kreditor lama kepada kreditor baru. Pengalihan ini terjadi juga terhadap jaminan Hak Tanggungan yang berkaitan dengan perjanjian kredit yang menimbulkan kredit yang dialihkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amirudin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2004.
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : djambatan, 2003.
- Budi Untung. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta : Andi, 2000.
- Budisantoso Totok, Triandaru Sigit. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta : Salemba Empat, 2006.
- Burhan Ashshofa. *Metode penelitian hukum*. Jakarta : rineka cipta, 2004.
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum dagang Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika, 2002.
- Daeng Naja. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2005.
- Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit*. 2009.
- Herlien Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2015.
- Ishaq. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika. 2009.
- John M. Echols dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris-Indonesia, cet. XXVI*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2005.
- J.Satrio. *Cessie ,Subrogatie, Novatie,kompensatie dan Percampuran Hutang*. Bandung: Alumni. 1999.
- Jimly Asshiddiiqie. *Teori dan Aliran Penafsiran Hukum Tata Negara*. Jakarta : Ind.Hill.Co. 1997.
- Mochtar Kusumaatmadja. *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*. Bandung : PT Alumni. 2002.
- Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta : Universitas Sebelas Maret. 2003.

- Mudrajad Kuncoro dan Suhardjono. *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: BPFE. 2004.
- Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 2006.
- Muljono, Teguh Pudjo. *Manajemen Perkreditan : bagi bank komersil*, Yogyakarta : BPFE. 2001.
- Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama. 2004.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana. 2008.
- Pujiyono. *Eksistensi Model Penyelesaian Sengketa Antara Nasabah dan Bank Syariah di Indonesia*. Surakarta: SmartMedia. 2012.
- Phillipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu. 1987.
- R. Subekti. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Alumni. 1982.
- Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2003.
- Satjipto Raharjo. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. 2000.
- Sidharta P. Soerjadi. *Segi-Segi Hukum Perkreditan di Indonesia*. Bandung : BPHN Bina Cipta. 1987.
- Sudikno Mertokusumo. *Penemuan Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 2009.
- Suharnoko. *Doktrin Subrogatie, Novasi, dan Cessie*. Jakarta : 2005.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, institute banker Indonesia.
- Suyatno Thomas. S, dkk. *Kelembagaan Perbankan*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama. 2007.
- Syamsu Iskandar. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: PT. Semesta Asa Bersama. 2008.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtiar Bari Van Hoeve. 2007.

Taswan. *Manajemen Perbankan Konsep, Teknik, dan Aplikasi*. Edisi Kedua. Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2010.

Zainal Asikin. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada). 2015.

Peraturan Perundang – Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia
Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10
Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-
Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998
Nomor 182)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4
Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan
Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia
Tahun 1996 Nomor 42)

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/Pbi/2016
Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit
Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk

Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit
Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Jurnal

Febri Karauwa. 2012. “*Analisis Kebijakan Kredit Usaha Rakyat Pada Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Mega Mas Manado*”. Journal “Acta Diurna” Ed. 1, Vol. 001.

Tri Novidianto. 2018. *PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR UNTUK KREDIT YANG DIAMBIL ALIH (TAKE OVER) DENGAN PELUNASAN DAN JAMINAN YANG DIKELUARKAN TIDAK PADA HARI YANG SAMA* Al’Adl, Volume X Nomor 1.

Internet

<http://pengwilinisumsel.blogspot.co.id/2013/09/hati-hati-terhadap-penggunaan-skmht.html>