

TESIS

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



PRO PATRIA

TRI NOVIDIANTO

12214068

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA

2018

ABSTRACT

Credit takeover means credit which is taken over by other creditors under the same debtor. Regulation concerning credit takeover in Indonesia is not explicitly stipulated in specific legislation therefore legal protection for new creditor who conduct credit take over is still bias mainly when the time of repayment and delivery of collateral are not conducted at the same day.

The method used in the present study is a normative legal research, namely legal research which is conducted by examining the library materials or secondary law while in finding and collecting the data is done by two approaches, namely the law and conceptual approaches.

The present study shows that credit takeover shall follows general regulation concerning subrogation which is equipped with the implementation of freedom of contract principle. Legal protection for new creditor within credit takeover can be obtained internally through agreement that is made between new with former creditors coupled with the debtor.

Keywords: Credit, Takeover, Legal Protection



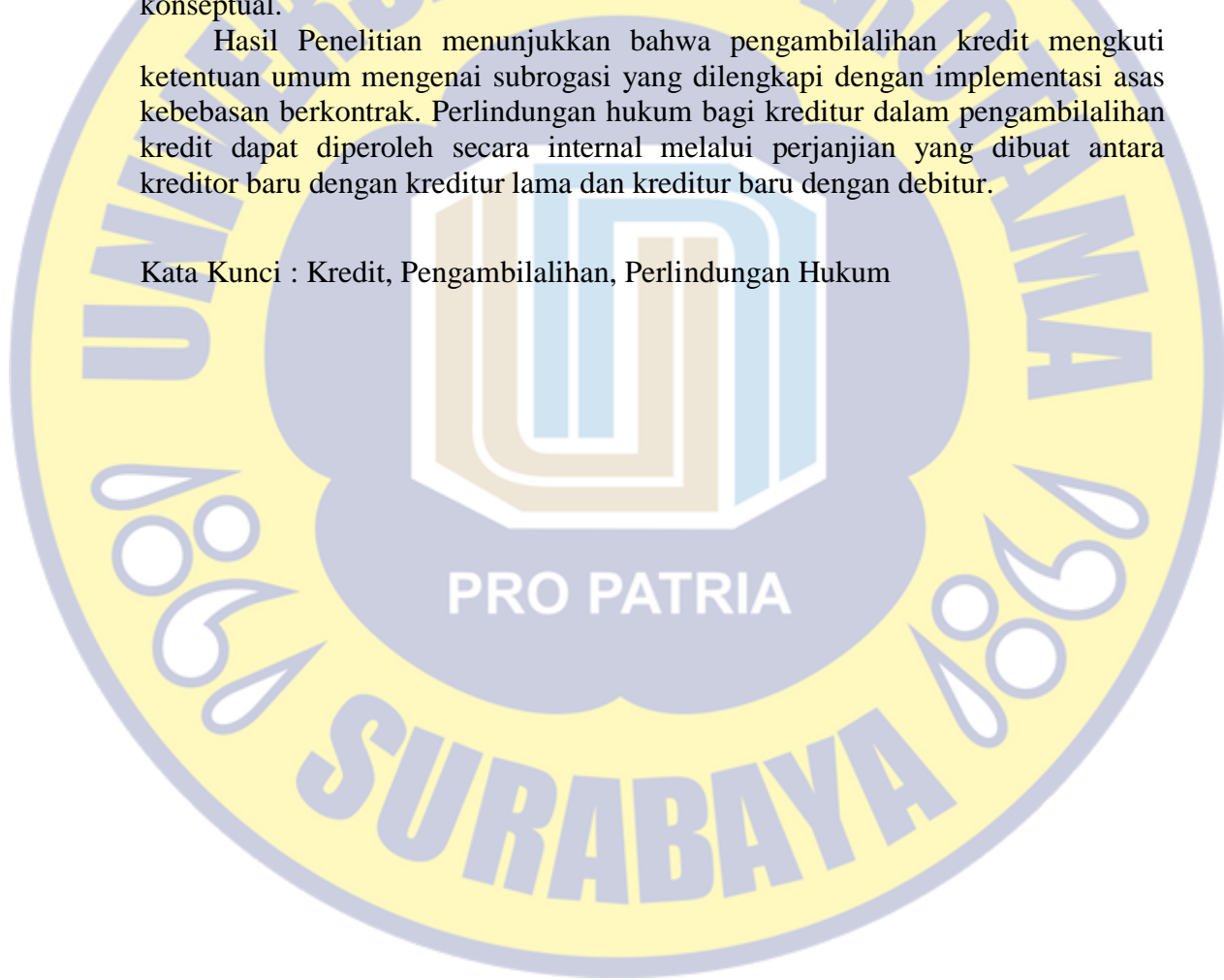
ABSTRAK

Pengambilalihan kredit mempunyai arti kredit yang diambil alih dari satu kreditor oleh kreditor lain untuk satu debitor yang sama. Pengaturan mengenai pengambilalihan kredit di Indonesia belum secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang khusus sehingga masih belum sepenuhnya memberikan perlindungan hukum bagi kreditur terlebih dalam posisi pada saat pelunasan dan penyerahan jaminan tidak dilakukan pada hari yang sama.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan dalam mencari dan mengumpulkan data dilakukan dengan dua pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa pengambilalihan kredit mengikuti ketentuan umum mengenai subrogasi yang dilengkapi dengan implementasi asas kebebasan berkontrak. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam pengambilalihan kredit dapat diperoleh secara internal melalui perjanjian yang dibuat antara kreditor baru dengan kreditur lama dan kreditur baru dengan debitor.

Kata Kunci : Kredit, Pengambilalihan, Perlindungan Hukum



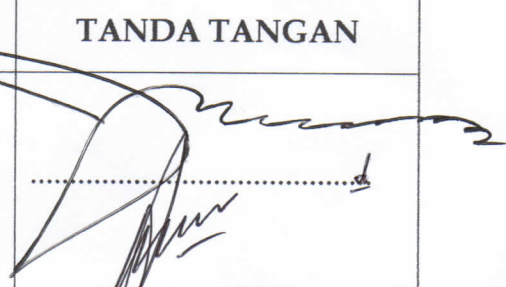
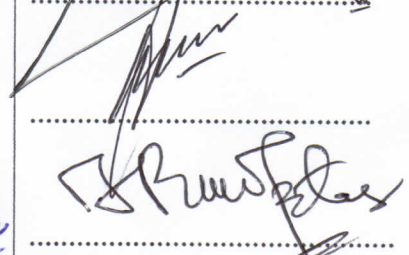
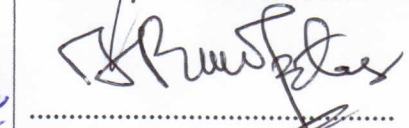


FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : TRI NOVIDIANTO
NIM : 12214068
Tanggal Penilaian :
Judul Proposal Tesis : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR UNTUK KREDIT YANG DIAMBILALIH (TAKE OVER) DENGAN PELUNASAN DAN JAMINAN YANG TIDAK DIKELUARKAN DI HARI YANG SAMA**
Pembimbing : Prof. Dr. Afdol, S.H., M.S.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum	
SEKRETARIS	Prof. Dr. Afdol, S.H., M.S.	
ANGGOTA	Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.	

Surabaya, 12 Maret 2018
Pembimbing,

Prof. Dr. Afdol, S.H., M.S.


Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 12 Maret 2018

Yang membuat pernyataan



TRI NOVIDIANTO

NIM : 12214068

DAFTAR ISI

1. BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.4.1. Manfaat Teoritis	6
1.4.2. Manfaat Praktis	7
1.5. Orisinalitas Penelitian	7
1.6. Tinjauan Pustaka	13
1.6.1. Teori Perlindungan Hukum	13
1.6.2. Teori Penyelesaian Sengketa	16
1.7. Metode Penelitian	18
1.7.1. Tipe Penelitian	18
1.7.2. Pendekatan Masalah (Approach)	19
1.7.3. Sumber Bahan Hukum	20
1.7.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	22
1.7.5. Analisis Bahan Hukum	23
1.8. Sistematika Penulisan	23
2. BAB II PENGATURAN PENGAMBIL ALIHAN KREDIT	
(TAKE OVER) DI INDONESIA	25
2.1. Tinjauan Tentang Perjanjian	25
2.1.1 Pengertian Perjanjian	25

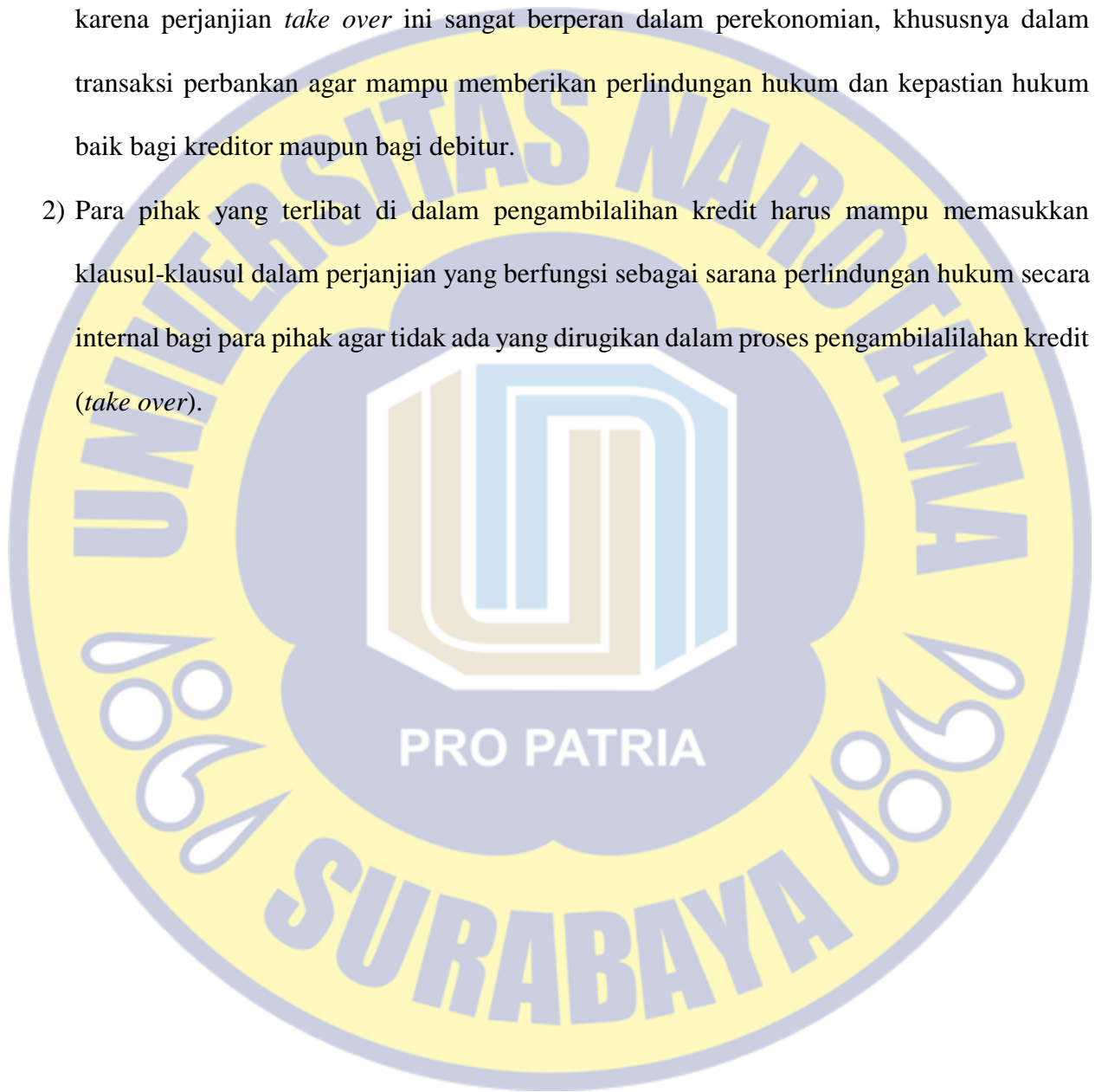
2.2.. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit.....	47
2.2.1. Pengertian Perjanjian Kredit	47
2.2.2.. Tujuan dan Fungsi Perjanjian Kredit	49
2.2.3. Sifat dan Bentuk Perjanjian Kredit	53
2.2.4 Standart Penetapan Pemberian Kredit	55
2.3. Tinjauan Tentang Jaminan	58
2.3.1. Pengertian Jaminan	58
2.4. Subrogasi sebagai Dasar Take Over	69
2.4.1. Pengertian Sugrogasi	69
2.4.2. Pengaturan Take Over di Indonesia	71
3. BAB III ASPEK PERLINDUNGAN HUKUM DALAM	
PENGAMBILAN KREDIT (TAKE OVER).....	77
3.1. Perbankan Dalam Aspek Kredit	77
3.2. Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Tambahan Dalam Perjanjian Kredit	90
3.3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Proses Take Over	97
3.4. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Baru Dalam Proses Pengambilalihan Kredit	106
4. BAB IV PENUTUP	111
4.1. Kesimpulan	111
4.2. Saran	112

Kesimpulan

- 1) Ketentuan yang secara umum tidak diatur dalam proses *take over* dapat dilengkapi dengan klausul-klausul dalam perjanjian *take over* yang dibuat berdasarkan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan. Namun *Take Over* merupakan jenis perjanjian yang lahir karena perjanjian dan atas inisiatif dari debitur. Pada posisi ini debitur meminjam uang kepada pihak ketiga untuk melunasi hutangnya kepada kreditor. Dari posisi ini kedudukan kreditor lama digantikan oleh pihak ketiga sebagai kreditor baru. Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur mengenai pengambilalihan kredit (*take over*) belum mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya karena mengenai pengambilalihan kredit (*take over*) dalam hukum yang berlaku di Indonesia masih didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang berlaku mengikat sebagaimana undang-undang bagi pihak kreditor baru dan debitur.
- 2) Perlindungan hukum bagi kreditor baru dalam proses pengambilalihan kredit (*take over*) dapat diperoleh secara internal atau yang disebut dengan perlindungan hukum preventif melalui klausul-klausul yang termuat dalam perjanjian pengambilalihan kredit (*take over*). Selain itu terdapat perlindungan hukum yang bersifat eksternal atau yang bersifat represif yang diperoleh melalui gugatan ke pengadilan.

Saran

- 1) Diperlukan regulasi yang secara khusus mengatur tentang pengambilalihan kredit (*take over*) karena perjanjian *take over* ini sangat berperan dalam perekonomian, khususnya dalam transaksi perbankan agar mampu memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum baik bagi kreditor maupun bagi debitur.
- 2) Para pihak yang terlibat di dalam pengambilalihan kredit harus mampu memasukkan klausul-klausul dalam perjanjian yang berfungsi sebagai sarana perlindungan hukum secara internal bagi para pihak agar tidak ada yang dirugikan dalam proses pengambilalihan kredit (*take over*).



DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersial*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2014.
- J. Andi Hartanto, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan Hak Kreditor Separatis Dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- Jhon Rawls, *A Theory of Justice Teori keadilan Dasar-dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 2011.
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2012.
- Komar Andasasmita, *Notaris II*, Sumur, Bandung, 1995.
- M. Isnaeni, *Hukum Jaminan Kebendaan : Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*, Laksbang Presindo, Yogyakarta, 2016.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia, Jakarta, 2005.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Satijipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2002.
Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1992
- Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie : Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Prancis dan Common Law*, Kencana Prenada Media Jakarta, 2012
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan Pokok, Dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Ichtisar Baru Van Hoeve*, Jakarta, 2007

- Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Lutfansah Mediatama, Surabaya, 2015.
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2014.
- Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2014.
- Indra Istiningasih, “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Berulang-ulang Dalam Pemberian Kredit Bank”, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Narotama, Surabaya, 2014
- Junus Kauripan, “*Take Over* Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dan Akibat Hukumnya Pada Objek Jaminan”, Tesis, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2009
- M. Isnaeni, “Peranan Hukum Jaminan Dalam Bidang Ekonomi”, *Jurnal Yuridika*, No. 2 Tahun X Mei-Juni 1995, hal 1.
- Muhammad Afri Ramadansyah Noor, “Perjanjian *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah Oleh Bank Jatim Syariah”, Tesis, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2014
- M. Isnaeni, “Peranan Hukum Jaminan Dalam Bidang Ekonomi”, *Jurnal Yuridika*, No. 2 Tahun X Mei-Juni 1995.
- Retno Yuniar Iskandar, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan”, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Narotama, Surabaya, 2013
- Riska Bing Adiputra, “Kedudukan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dalam *Take Over* Kredit”, Tesis, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2010
- Rusdianto S, “*Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*”, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016
- Sri Gambir Melati Hatta, “Perkreditan Dan Tantangan Dunia Perbankan”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 3 No. 4 Desember 2006.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang. Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843.
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4357.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia Menjadi Undang-undang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4962.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253.
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4901.
- Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/SEOJK.07/2014 Tentang Perjanjian Baku.