

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pinjam meminjam uang merupakan transaksi yang mudah ditemukan dalam kehidupan bermasyarakat dengan berbagai tujuan yang berbeda-beda. Umumnya seseorang mengajukan pinjaman uang untuk kegiatan usahanya atau untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.<sup>1</sup> Untuk mendapatkan pinjaman tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan ke lembaga perbankan maupun *non-bank*.<sup>2</sup> Antara lembaga perbankan maupun *non-bank* seperti lembaga pembiayaan memiliki perbedaan dan persamaan.

Salah satu perbedaannya pada dasar hukumnya, lembaga perbankan diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut “UU Perbankan”). Status dari peraturan tersebut telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut “UU CK”). Dalam praktiknya UU CK telah dicabut melalui Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut “Perpu CK”).

---

<sup>1</sup> Vinus Mauliana, “Kontribusi Faktor Makro Ekonomi Dalam Memperkuat Profitabilitas dan Resiko Kredit Perbankan Terhadap Pertumbuhan Kredit Produktif”, Jurnal Nusamba, Vol.2, No.1 April 2017, hal.40

<sup>2</sup> Junaidi Abdullah, “Jaminan Fidusia Di Indonesia (Tata Cara Pendaftaran Dan Eksekusi)”, Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam, Vol.4, No.2, 2016, hal.116

Perpu CK tersebut ditetapkan melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. UU Perbankan terakhir kali diubah melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (selanjutnya disebut “UU Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan”). Selanjutnya, lembaga pembiayaan pertama kali diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan. Aturan tersebut telah dicabut oleh Peraturan Presiden Nomor 110 Tahun 2020 tentang Pencabutan Peraturan Presiden No.9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan (selanjutnya disebut “Perpres No.110 Tahun 2020”).

Sejak 31 Desember 2012 pengaturan lembaga pembiayaan seperti perusahaan pembiayaan diatur oleh OJK sesuai Perpres No.110 Tahun 2020. Perusahaan pembiayaan diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan (selanjutnya disebut “POJK No.35/POJK.05/2018”). Aturan tersebut diubah melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.05/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan (selanjutnya disebut “POJK No.7/POJK.05/2022”).

Perbedaan lainnya antara kedua lembaga tersebut ada pada kegiatan usahanya.<sup>3</sup> Pada lembaga perbankan dalam menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa tabungan, giro, deposito berjangka, sertifikat deposito. Lembaga perbankan juga dapat melakukan kegiatan usaha dalam bentuk valuta asing sesuai Pasal 6 UU Perbankan. Berbeda dengan lembaga pembiayaan yang tidak dapat menghimpun dana dari masyarakat secara langsung seperti lembaga perbankan.<sup>4</sup>

Kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh lembaga pembiayaan diatur dalam Pasal 2 ayat (1) POJK No.35/POJK.05/2018 di antaranya pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, pembiayaan multiguna dan/atau kegiatan usaha lain berdasarkan persetujuan OJK. Pembiayaan investasi ditujukan untuk pengadaan barang-barang modal beserta jasa yang dibutuhkan untuk aktivitas usaha atau investasi, rehabilitasi, ekspansi, modernisasi dalam jangka waktu lebih dari 2 (dua) tahun sesuai Pasal 1 butir 2 POJK No.35/POJK.05/2018. Berbeda dengan pembiayaan modal kerja yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pengeluaran habis dalam 1 (satu) siklus aktivitas usaha debitur dengan jangka waktu pembiayaan paling lama 2 (dua) tahun sesuai Pasal 1 butir 3 POJK No.35/POJK.05/2018.

---

<sup>3</sup> Nitaria Angkasa, "Peran Lembaga Pembiayaan Modal Ventura Dalam Pemberdayaan Usaha Kecil", *Derivatif*, Vol.10, No2, 2016, hal.74

<sup>4</sup> Idham, "Analisis Hukum Tentang Lembaga Pembiayaan", *Justicia Sains*, Vol.1, No.2, 2016, hal.44

Kemudian pembiayaan multiguna untuk konsumsi bukan untuk keperluan usaha dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan sesuai Pasal 1 butir 4 POJK No.35/POJK.05/2018. Dalam praktiknya antara lembaga perbankan dan lembaga pembiayaan saat menjalankan kegiatan usahanya sama-sama diawasi oleh OJK sesuai Pasal 6 ayat (1) huruf a dan d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut “UU OJK”). Keduanya sama-sama dapat memberikan pinjaman uang/ kredit dan kesepakatannya dituangkan dalam perjanjian sesuai penjelasan Pasal 8 ayat (2) UU Perbankan Jo Pasal 33 ayat (1) POJK No.35/POJK.05/2018. Menurut Subekti pemberian kredit secara hakikatnya merupakan perjanjian pinjam meminjam dalam Pasal 1754 - Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPer”).<sup>5</sup>

Adanya pinjam meminjam menurut Mariam Darus Badruzaman mengakibatkan debitur menjadi pemilik objek yang dipinjamkan dan harus mengembalikannya dengan jenis yang sama pada pihak yang meminjamkannya sesuai waktu yang disepakati.<sup>6</sup> Oleh karena itu, perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat rill yakni terjadinya ditentukan dari penyerahan uang dari kreditur kepada debitur.<sup>7</sup> Adanya perjanjian tersebut akan mempertegas hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur.

---

<sup>5</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung : Alumni, 1982), hal.3

<sup>6</sup> Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, (Jember : Centre for Society Studies, 2006), hal .106

<sup>7</sup> *Ibid*, hal.16

Oleh maka dari itu, perjanjian tersebut dapat memberikan kepastian dan juga perlindungan hukum antara debitur dan kreditor.<sup>8</sup> Hal tersebut sesuai Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 bahwa setiap orang memiliki hak atas perlindungan dan kepastian hukum. Hak tersebut kembali dipertegas dalam Pasal 7 dan Pasal 8 Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor XVII/MPR/1998 Tentang Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut “TAP MPR Nomor XVII/MPR/1998”).

Berkaitan dengan itu, perjanjian diatur dalam Buku ke-tiga KUHPer tentang Perikatan. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPer diartikan sebagai perbuatan dengan satu orang/lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Adanya perjanjian maka melahirkan perikatan sesuai Pasal 1233 KUHPer. Dalam membuat perjanjian agar berlaku selayaknya undang-undang bagi para pihak maka harus dibuat mengikuti ketentuan undang-undang, sesuai Pasal 1338 KUHPer.

Salah satu syarat yang harus diperhatikan adalah mengenai syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPer. Syarat tersebut ada 4 (empat) di antaranya kesepakatan para pihak, kecapan para pihak, pokok perseoalan tertentu dan sebab yang halal atau tidak terlarang. Dalam mengadakan perjanjian juga diharuskan untuk dilaksanakan dengan itikad baik, sesuai Pasal 1338 ayat (3) KUHPer. Pada praktiknya dalam proses pembuatan perjanjian kredit dapat melibatkan notaris

---

<sup>8</sup> Fitriyani dan Ardi Muthahir, "Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Tentang Pinjam Uang", El-Ghiroh, Vol.19, No.1 Maret 2021, hal.4



untuk dibuat dalam akta otentik.<sup>9</sup> Hal tersebut berkesesuaian dengan salah satu kewenangan notaris yakni membuat akta otentik sehubungan dengan perjanjian, sesuai Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya disebut “UU Jabatan Notaris”.

Namun adanya notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit atau pembiayaan bukan suatu keharusan karena dapat dibuat di bawah tangan.<sup>10</sup> Apabila perjanjian tersebut dibuat dengan peranan notaris maka notaris akan berperan secara profesional untuk menjembatani kepentingan antara kreditur dengan debitur yang akan dituangkan dalam akta notaris. Namun faktanya keprofesionalan tersebut berhadapan dengan tuntutan akan efisiensi prosedur perbankan serta keamanan dalam pemberian fasilitas kredit. Oleh maka dari itu, dalam prakteknya kesepakatan tersebut cenderung menggunakan suatu perjanjian baku (telah ditetapkan sepihak oleh kreditur).

Terlepas dari itu, dalam proses pemberian fasilitas kredit/pembiayaan sama-sama membutuhkan agunan sesuai Pasal 26 ayat (2) huruf c POJK No.35/POJK.05/2018 Jo Pasal 8 ayat (1) Jo Pasal 11 UU Perbankan. Hal tersebut bertujuan untuk memitigasi resiko dari pemberian pinjaman uang yakni debitur

---

<sup>9</sup> Iman Hidayat, “ Peranan Notaris Dalam Membuat Perjanjian Kredit Tanpa Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”, *Legalitas*, Vol.11, No.2 Desember 2019, hal.181

<sup>10</sup>Asuan dan Susi Yanuarsari, “Kontribusi Jabatan Notaris Dalam Perjanjian Kredit Bank”, *Solusi*, Vol.20, No.3,2022, hal.388

gagal bayar sesuai Pasal 26 ayat (1) POJK No.35/POJK.05/2018 Jo Pasal 8 ayat UU Perbankan. Jadi, adanya agunan dalam pemberian kredit maupun pembiayaan memiliki peranan yang penting bagi kesehatan bank dan lembaga pembiayaan.

Adanya jaminan dalam pemberian pinjaman uang akan dipergunakan sebagai pelunasan hutang yang telah diberikan oleh kreditur kepada debitur jika debitur gagal bayar. Bentuk jaminan yang umumnya dipergunakan saat mengajukan fasilitas kredit maupun pembiayaan adalah hak tanggungan atas tanah.<sup>11</sup> Alasan tanah sering digunakan sebagai jaminan pelunasan hutang adalah karena memiliki nilai ekonomis yang tinggi serta selalu mengalami peningkatan harga dari waktu ke waktu sehingga memberikan kepastian pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Dalam proses pembebanan tanah dengan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang harus memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “UU HT”).

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) baik berikut maupun tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut guna pelunasan utang yang memberikan kedudukan diutamakan pada kreditor

---

<sup>11</sup> Intan Putri Suciani, "Peran dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Kredit Perbankan". Tesis, Jakarta : Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, 2021, hal.2

dibanding kreditor lainnya, sesuai Pasal 1 butir 1 UU HT. Jadi, ketika fasilitas kredit diikat dengan jaminan hak tanggungan maka posisi kreditor yang memberikan piutang akan di prioritaskan dalam hal pelunasan dibanding kreditor lain. Kedudukan kreditor tersebut dalam praktiknya dikenal dengan istilah kreditor separatis.<sup>12</sup>

Berkaitan dengan itu, pihak yang dapat memberikan hak tanggungan atas hak atas tanah adalah pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sesuai Pasal 8 ayat (1) UU HT. Pemegang hak tanggungan adalah pihak yang memberikan piutang yakni kreditor, sebagaimana diatur sesuai Pasal 9 UU HT. Cara untuk memberikan hak tanggungan adalah dengan didahului janji memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dituangkan dalam bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutangnya, sesuai Pasal 10 ayat (1) UU HT.

Pemberian hak tanggungan dilaksanakan dengan cara membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT, sesuai Pasal 10 ayat (2) UU HT. Oleh maka dari itu, dalam proses pemberian fasilitas kredit/pembiayaan dengan jaminan dapat melibatkan 2 (dua) orang pejabat yakni notaris dan PPAT. Untuk PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya wajib tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

---

<sup>12</sup> Udin Silalahi dan Claudia, “Kedudukan Kreditor Separatis Atas Hak Jaminan Dalam Proses Kepailitan”, Masalah-Masalah Hukum, Vol.49, No.1,2020, hal.36



Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PP No.24 Tahun 2016”) dan Kode etik profesi PPAT.

Dalam kepentingan pembebanan hak tanggungan PPAT berperan untuk mengirimkan APHT tersebut ke kantor pertanahan untuk di daftarkan, sesuai Pasal 10 ayat (2) Jo. Pasal 15 ayat (1) Jo. Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) UU HT. Namun saat ini dilakukan secara elektronik melalui sistem yang terintegrasi dengan sistem hak tanggungan elektronik. Setelah melakukan proses pendaftaran hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan maka hak tanggungan akan lahir sesuai hari tanggal buku tanah hak tanggungan, sesuai Pasal 13 ayat (5) UU HT. Untuk membuktikan adanya hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan pelunasan hutang maka kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan, sesuai Pasal 14 ayat (1) UU HT.

Sertifikat hak tanggungan tersebut memiliki peranan penting sebagai tanda bukti hak tanggungan juga memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>13</sup> Adanya sertifikat hak tanggungan tidak membuat kreditur menjadi pemilik objek hak atas tanah yang dibebankan dengan jaminan hak tanggungan. Hal tersebut karena dalam hak tanggungan pemilik objeknya masih atas nama debitur namun secara hukum sedang diikat dengan hak tanggungan dengan dibuktikan sertifikat hak tanggungan.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Suparji, *Jaminan Kebendaan dalam Pembiayaan*, (Jakarta : UAI Press, 2021), hal.51

<sup>14</sup> Robbyson Halim, “Aspek Hukum Pengalihan Piutang Dan/Atau Utang Dengan Cara Cessie, Subrogasi

Jika debitur tidak mengalami cidera janji maka objek jaminan hak tanggungannya tidak akan di eksekusi melainkan di roya. Roya merupakan penghapusan terhadap hak tanggungan dengan cara mencoret pada sertifikat serta buku tanah hak tanggungan di BPN.<sup>15</sup> Jadi, untuk bisa dilakukan roya maka debitur harus memenuhi kewajiban pelunasan hutang pada kreditur. Apabila debitur mengalami permasalahan dalam pembiayaannya maka dilakukan upaya penyelesaian melalui 2 (dua) cara yakni *first way out* dan *second way out*.<sup>16</sup>

Cara *first way out* dilakukan dengan menganalisa kemampuan, kemauan debitur, modal, karakter debitur dan prospeknya untuk membayar kembali dengan sumber pembayarannya dari usaha debitur yang dibiayai.<sup>17</sup> *First way out* dapat dilakukan dengan *reschedulling* yakni dijadwalkan kembali waktu pelunasan utang debitur. *Restructuring* yakni penataan kembali syarat perjanjian kredit seperti penurunan suku bunga kredit sehingga meringankan debitur, pengurangan tunggakan bunga atau pokoknya.<sup>18</sup> Selain itu ada *reconditioning* atau persyaratan

---

Dan Novasi, Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)". Tesis, Jakarta: Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, 2004, hal.7

<sup>15</sup> Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya", Negara Hukum, Vol.2, No.1, 2011, hal.109

<sup>16</sup> Yosua Putrananda Tarigan, Hasballah Thaib, Utary Maharani dan Zamakhsyari, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah dengan Mekanisme Agunan yang Diambil Alih (AYDA) (Studi Kasus : PT Coffindo dan Bank Muamalat Cabang Medan Sudirman)", Jurnal Normatif, Vol.3, No.1 Juni 2023, hal.248

<sup>17</sup> Yeni Tririani, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Deposito Berjangka Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Pandanaran, Semarang". Tesis, Semarang : Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2005, hal.2

<sup>18</sup> BFI Finance, "Apa itu Restrukturisasi Kredit? Simak Definisi, Jenis dan Syaratnya!". <https://www.bfi.co.id/id/blog/apa-itu-restrukturisasi-kredit-simak-definisi-jenis-dan-syaratnya>, diakses pada 8 Februari 2024

kembali selama tidak dilaksanakan dengan penambahan kredit maupun konversi kredit menjadi ekuitas.<sup>19</sup>

Jika cara tersebut tidak membuahkan hasil atau tidak dapat dilakukan maka akan dilakukan *second way out* untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah. *Second way out* dilakukan dengan cara menjual jaminan pelunasan hutang baik melalui lelang maupun di bawah tangan atas kesepakatan kreditur dan pemberi hak tanggungan, sesuai Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UU HT. Selain itu, masih terdapat cara penyelesaian lainnya yakni dengan melakukan pengalihan piutang dan/atau utang seperti *cessie*.<sup>20</sup> Salah satu alasan mengapa kreditur mau menjual piutangnya dikarenakan sedang membutuhkan uang akan tetapi piutangnya (hak tagih) belum jatuh tempo sehingga solusinya adalah menjual piutangnya ke pihak lain dengan harga di bawah nominal.<sup>21</sup>

Pengalihan hak tagih atau *cessie* merupakan penyerahan akan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan ke orang lain, sesuai Pasal 613 KUHPer. Ketika terjadi *cessie* maka posisi kreditur lama akan digantikan dengan kreditur baru sedangkan posisi debitur tidak mengalami penggantian dengan pihak mana pun. Dalam praktiknya akta *cessie* akan mulai

---

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> Robbyson Halim, *Loc.Cit.*

<sup>21</sup> Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal.103-104

berlaku pada debitur setelah dilakukan pemberitahuan bahwa telah terjadi cessie/ disetujui secara tertulis atau diakui oleh debitur. Adanya cessie tidak membuat kewajiban pelunasan hutang oleh debitur menjadi hapus sehingga debitur tetap harus melakukan pelunasan utangnya kepada kreditur baru.

Berdasarkan penjelasan tersebut menggambarkan dalam praktik pemberian pinjaman uang baik melalui lembaga perbankan maupun lembaga pembiayaan sama-sama mengandung resiko seperti gagal bayar oleh debitur. Selain itu adanya beberapa pihak yang terlibat seperti debitur, kreditur, notaris, PPAT, hingga kantor pertanahan tidak menutup adanya potensi permasalahan dikemudian hari karena kelaiaian/ kesengajaan dari suatu pihak baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Salah satunya terjadi saat melakukan pengalihan piutang/ utang kerap menimbulkan permasalahan baru khususnya dalam proses ekekusi jaminan hak tanggungan.

Contoh nyata dari permasalahan tersebut Penulis temukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 314/Pdt.G/2021/PN.Bks. Dalam kasus tersebut melibatkan seorang penggugat bernama Kevin Adi Putra Halim yang merupakan kreditur baru. Pihak tergugatnya ada 2 (dua) yakni Hj.Wiwik R Suparno,S.H.,M.Kn selaku notaris yang membuatkan akta PPJB atas objek agunan hak tanggungan tanpa persetujuan kreditur baru (tergugat 1) dan Budy selaku debitur (tergugat 2). Pada kasus tersebut melibatkan 3 (tiga) pihak selaku turut tergugat yakni PT.Wannamas Multi Finance selaku kreditur lama (turut tergugat 1), Mis Hestunggoro,S.H.M.Kn selaku notaris yang membantu membuatkan akta

cessienya (turut tergugat 2) dan Lim Fedrik selaku pembeli objek hak tanggungan dalam PPJB (turut tergugat 3).

Kasus bermula pada tanggal 11 November 2019 saat pihak Kevin Adi Putra Halim dengan PT.Wannamas Multi Finance membuat surat perjanjian jual beli piutang dan perjanjian pengalihan piutang yang dibuat oleh notaris Mis Hestungoro,S.H.M.Kn atas hutang Budy pada PT.Wannamas Multi Finance. Oleh karena itu, PT.Wannamas Multi Finance menyerahkan beberapa dokumen kepada Kevin Adi Putra Halim. Dokumen tersebut di antaranya sertifikat Hak Guna Bangunan No.432/Pusaka Rakyat atas nama Budy, sertifikat hak tanggungan No.02965/2017, APHT No.10/2017, surat lunas No.051/WMF-FIN/SRT/XI/2019, IMB No.503/ 7585/C/DPPB AN PT Citra an Budy dan surat roya No.031/WMF-DIR/SRT/XI/2019 untuk dipegang Kevin Adi Putra Halim. Untuk menindak lanjuti cессie maka pada tanggal 20 November 2019 PT.Wannamas Multi Finance memberitahukan kepada Budy melalui surat pemberitahuan pengalihan piutang nomor 089/WMF-FIN/SRT/XI/2019.

Kemudian pada bulan Februari 2020 Budy mengadakan pertemuan dengan Kevin Adi Putra Halim di Giant Mall Kota Harapan Indah Bekasi. Pada pertemuan tersebut Budy menyampaikan agar hutangnya diselesaikan secara damai dan berjanji akan membayar hutang kepada Kevin Adi Putra Halim sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) pada akhir Februari 2020. Namun sebelum akhir Februari 2020 Budy memberitahu kepada Kevin Adi Putra Halim bahwa ada calon pembeli yang tertarik untuk membeli objek jaminan hak



tanggung. Untuk itu calon pembeli meminta dilakukan pengecekan sertifikat hak atas tanahnya di BPN oleh notaris yang ditunjuk oleh Budy.

Singkat cerita Kevin Adi Putra Halim menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut ke notaris Hj.Wiwik R Suparno,S.H.,M.Kn untuk tujuan pengecekan namun berujung pada tidak dapat diserahkan kembali sertifikat tersebut oleh notaris Hj.Wiwik R Suparno,S.H.,M.Kn kepada Kevin Adi Putra Halim. Alasan sertifikat tidak dapat dikembalikan dikarenakan telah diikat oleh PPJB yang dibuat oleh notaris Hj.Wiwik R Suparno,S.H.,M.Kn untuk kepentingan Budy dengan Lim Fedrik tanpa persetujuan dari Kevin Adi Putra Halim. Pada kasus tersebut telah diajukan upaya banding yang termuat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 391/PDT/2022/PT Bdg. Adanya fakta kasus tersebut membuat Penulis menjadi tertarik untuk menelitinya lebih jauh secara singkat, padat dan lengkap sehubungan dengan keabsahan penjualan objek jaminan hak tanggungan dan juga proses cessie yang dilakukan dalam kasus tersebut. Oleh maka dari itu, Penulis akan meneliti permasalahan tersebut dalam karya tulis ini dengan judul **“KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIJUAL TANPA PERSETUJUAN KREDITUR.”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, Penulis ingin membahasnya lebih mendalam dengan batasan dalam bentuk rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum pengalihan piutang/hutang terhadap jaminan hak tanggungannya ?
2. Bagaimana keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek hak tanggungan yang dijual tanpa persetujuan Kreditur?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berkohorensi dengan rumusan masalah di atas maka tujuan penulisan yang hendak dicapai dalam karya tulis ini di antaranya, sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis akibat hukum pengalihan piutang/hutang terhadap jaminan hak tanggungannya.
2. Untuk menganalisis keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek hak tanggungan yang dijual tanpa persetujuan Kreditur.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai bentuk kontribusi Penulis, manfaat tersebut terbagi menjadi 2 (dua), sebagai berikut:

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Dari penelitian ini manfaat teoritis yang dapat diberikan adalah diharapkan dapat menambah informasi bagi pembaca berkaitan dengan akibat hukum pengalihan piutang/hutang terhadap jaminan hak tanggungannya dan keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek hak tanggungan yang dijual tanpa persetujuan Kreditur. Selain itu, hasil dari penelitian ini juga

diharapkan dapat dijadikan salah satu bahan referensi bagi akademisi maupun praktisi untuk dikaji lebih mendalam sebagai bentuk dari pengembangan ilmu.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

Dari penelitian ini manfaat praktis yang dapat diberikan adalah diharapkan dapat menjadi masukan khususnya bagi notaris dalam menjalankan salah satu kewenangannya untuk membuat akta untuk terlebih dahulu memahami aturan hukumnya dan memastikan kelengkapan dokumennya terlebih dahulu sebelum membuat aktanya guna mencegah potensi kerugian di kemudian hari. Untuk calon pengguna jasa notaris, diharapkan tidak apatis saat hendak membuat akta di notaris melainkan berupaya mengetahui dan memahami dampak hukum dari akta tersebut baik terhadap dirinya sendiri maupun terhadap pihak terkait lainnya.

#### 1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan sistem yang berguna untuk membantu dalam menyelesaikan penelitian agar mudah, runtut, rapih dan sistematis. Oleh karena itu, dalam penelitian ini Penulis menggunakan sistematika penulisan. Untuk mempermudah pembaca dalam memahami karya tulis ini, Penulis akan memberikan gambaran umum dengan menjabarkan masing-masing isi bab dalam karya tulis ini yang saling berkoherensi, sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bagian ini akan menguraikan secara singkat, padat dan jelas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian yang terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis serta sistematika penulisan yang memuat uraian singkat dari BAB I hingga BAB V dalam karya tulis ini.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bagian ini akan menguraikan secara sistematis, padat dan jelas mengenai landasan teori yang dibagi menjadi 2 (dua) bagian besar yaitu tinjauan teori yang akan menjabarkan variabel dalam karya tulis ini yang bersifat umum dan tinjauan konseptual yang akan menjabarkan variabel dalam karya tulis ini yang bersifat khusus. Tinjauan teori dalam karya tulis ini adalah tentang kepastian hukum, tentang perjanjian kredit, tentang jaminan, tentang hak tanggungan, tentang pengalihan piutang atas nama, dan tentang pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuat olehnya. Tinjauan konseptualnya adalah tentang eksekusi objek jaminan hak tanggungan.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bagian ini akan menguraikan mengenai jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisa data yang digunakan dalam karya tulis ini.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Dalam bagian ini akan menguraikan hasil penelitian dan analisis rumusan masalah yang diangkat dalam karya tulis ini. Pada bagian hasil penelitian akan menjabarkan secara singkat dan mendalam mengenai proses pemberian fasilitas kredit/ pembiayaan, proses pengikatan agunannya, proses eksekusi agunan hak

tanggung dan hal-hal terkait lainnya yang Penulis temukan dalam penelitian ini. Dalam analisis penelitian akan menggunakan uraian hasil penelitian dan tinjauan teori dan tinjauan konseptual pada bab II sebagai pisau analisisnya.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bagian ini akan menyimpulkan hasil penelitian dan analisa dalam karya tulis ini secara singkat, padat dan jelas. Selain itu, dalam bab ini juga menyertakan beberapa saran yang sekiranya dapat dijadikan masukan bagi pihak terakit seperti notaris maupun praktik perbankan dan di perusahaan pembiayaan sehubungan dengan topik penelitian.

