

**Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara****Dessy Andiyaningsih<sup>\*</sup>, Umar Ma'ruf<sup>\*\*</sup>**

<sup>\*</sup> Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang

<sup>\*\*</sup> Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

---

**ABSTRAK**

Penelitian dengan judul "Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan di Kabupaten Banjarnegara" bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan terjadi pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan di Banjarnegara, peran Notaris dan PPAT dalam proses pengalihan Hak Tanggungan di Kabupaten Banjarnegara dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan dan bagaimanakah solusinya di Kabupaten Banjarnegara. Penelitian ini penelitian kualitatif dengan metode pendekatan secara yuridis empiris. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis, data yang digunakan data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data dengan cara pengumpulan data akan dilakukan melalui : studi kepustakaan , wawancara. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, artinya dalam penulisan hanya berisi uraian uraian dan tidak menggunakan data statistik. Informasi narasumber yang berhubungan dengan pokok permasalahan dipilih yang berkualitas, yang kemudian disajikan secara deskriptif yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Berdasarkan penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebab Terjadi pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan di Banjarnegara, karena karena penambahan modal dengan kenaikan plafond karena Peralihan pemegang hak tanggungan, Terjadi karena undang-undang, karena peralihan pemberi hak tanggungan. Peran Notaris dan PPAT terkait dengan proses pengalihan Hak Tanggungan di Kabupaten Banjarnegara adalah, membuat akta otentik, Akta otentik dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pembuatan akta APHT harus dibuat oleh Notaris dan PPAT. Hal ini sebagai bentuk dari asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, Melakukan legalisasi perjanjian kredit, melakukan pengikatan perjanjian, membuat surat kuasa, melakukan pengarsipan untuk menjaga kerahasiaan klien, membantu para pihak dalam melakukan perbuatan hukum dan membantu pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pendaftaran tanah.

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan dan solusinya di Kabupaten Banjarnegara adalah hambatan sebelum terjadinya pengikatan, hambatan yang dihadapi Notaris saat terjadinya pengikatan, hambatan yang dihadapi Notaris setelah terjadinya pengikatan, hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru adalah da hambatan terjadi BPN. Adapun solusi yang memungkinkan dilakukan terhadap hambatan-hambatan tersebut adalah; memberikan pemahaman kepada pihak bank agar berkas yang sudah diserahkan kepada notaris benar-benar telah disetujui oleh pihak calon debitur baik bunga maupun biaya administrasi dan asuransi. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi notaris setelah terjadinya pengikatan yaitu : mengantisipasi pengingkaran dari debitur terhadap tanda tangan yang pernah dilakukan dihadapan notaris, maka arsip atau berkas yang asli harus dicek dan ditunjukkan kepada notaris dan dibawah foto copy KTP debitur, ditandatangani oleh yang bersangkutan. Pihak notaris harus berperan aktif untuk konfirmasi ke BPN tidak hanya menunggu konfirmasi balik dari BPN. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi BPN dalam dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan ini masih sangat terbatas SDM dengan cara meningkatkan SDM yang ada di BPH melalui Work shop, seminar-seminar, meningkatkan sarana dan prasarana.

Kata kunci : pengalihan hak tanggungan, perbankan, notaris/PPAT

**ABSTRACT**

The study entitled "Transfer of Distribution Right to Banking in Kabupaten Banjarnegara" aims to know and explain the transfer of dependency on banks in Banjarnegara, the role of Notary and PPAT in the process of transferring Mortgage Rights in Kabupaten Banjarnegara and obstacles in the implementation of the transfer of Mortgage to the banking and how is the solution in Kabupaten Banjarnegara. This research is qualitative research with empirical juridical approach method. Descriptive analytical research specifications, data used primary data

and secondary data, data collection techniques by means of data collection will be done through: library study, interview. Data analysis used in this research is descriptive qualitative, meaning in writing only contains description of description and do not use statistical data. Informant resource that related to subject matter selected quality, which then presented descriptively related to problem studied.

Based on the research and discussion, it can be concluded because there is a transfer of dependency on banking in Banjarnegara because of the increase of capital with the increase of ceiling due to the transfer of the dependent, due to the law, due to the transfer of the dependent giver. The role of Notary and PPAT in relation to the transfer of rights process in Banjarnegara Regency is to make an authentic deed, authentic deed in the implementation of the transfer of guarantee of Mortgage right is the Deed of Assignment Rights (APHT). The making of APHT deed must be made by Notary and PPAT. This is a form of the special principle of Mortgage Rights, Conducting legalization of credit agreements, contracting agreements, creating power of attorney, filing to maintain client confidentiality, assisting parties in performing legal actions and assisting the government in realizing the orderly administration of land registration.

Constraints in the execution of transfer of Mortgage Rights to the banking and its solutions in Banjarnegara Regency are obstacles prior to the occurrence of bonding, barriers faced by Notary during the occurrence of bonding, barriers faced by Notary after the occurrence of binding, obstacles encountered in the implementation of the transfer of guarantee of Mortgage Rights from the old creditor to the new creditor is the obstacle occurs BPN. The possible solutions to these obstacles are; provide understanding to the bank that the file that has been submitted to the notary has actually been approved by the prospective debtor both interest and administrative and insurance fees. The solution to the obstacles faced by the notary after the bonding is: to anticipate the denial of the debtor against the signature that has been made before the notary, the original file or file must be checked and displayed to the notary and under the copy of the debtor's ID card, signed by the person concerned. Notary parties must play an active role to confirm to the BPN not only waiting for confirmation back from BPN. The solution to the obstacles faced by BPN in the implementation of the transfer of Mortgage Rights to banks is still very limited by increasing human resources in BPN through Work Shop, seminars, improving facilities and infrastructure.

Keywords: transfer of mortgage, banking, notary / PPAT

## PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia selalu meningkat dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan jaman, manusia selain sebagai makhluk *Homo Economicus* yang selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Ada tiga kebutuhan manusia yang paling mendasar yaitu pangan, sandang dan papan yang artinya makanan, pakaian, dan rumah.

Perkembangan perekonomian yang bergerak dinamis memberi dampak bahwa semakin dibutuhkannya sarana pendukung untuk menopang laju perekonomian pada setiap masa transisinya bersamaan dengan perkembangan perekonomian perbankan yang berperan dalam pembangunan ekonomi, masyarakat Indonesia. Kenyataan laju cepatnya perekonomian Indonesia diikuti dengan beragamnya jumlah usaha yg didirikan oleh beberapa pihak usahawan saat ini.

Para pihak pengusaha ataupun usahawan serta masyarakat pada umumnya membutuhkan tambahan dana guna memenuhi kebutuhan

usahanya maupun untuk kebutuhan kredit konsumen.

Ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun yang dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kemasyarakat, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>1</sup>

Hal ini berarti dalam kegiatan sehari-hari Bank umumnya selalu berusaha menghimpun sebanyak-banyaknya dan dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.<sup>2</sup>

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 tersebut dinyatakan pula bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang

<sup>1</sup>Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>2</sup> Sutedi Adrian, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jilid 2, Sinar Grafika, Jakarta, hal 12

dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>3</sup>

Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit antara pihak Bank dan kreditor harus ada persetujuan atau perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian antara debitur dan kreditur (bisa berupa Bank) yang melahirkan hubungan utang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, perjanjian kredit disebut juga dengan perjanjian pokok yang bersifat riil.<sup>4</sup>

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan diatas, maka permasalahan berkenaan dengan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut: 1) Mengapa terjadi pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan di Banjarnegara? 2) Bagaimana peran Notaris dan PPAT dalam proses pengalihan Hak Tanggungan di Kabupaten Banjarnegara? 3) Apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan dan bagaimanakah solusinya di Kabupaten Banjarnegara?

### Metode Penelitian

Metode merupakan sarana untuk menemukan, merumuskan, menganalisa suatu masalah tertentu untuk mengungkap suatu kebenaran, karena metode pada prinsipnya memberikan pedoman tentang cara ilmuwan mempelajari, menganalisa, serta memahami apa yang dipelajarinya. Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berusaha untuk memecahkan masalah-masalah secara sistematis dengan menggunakan metode-metode tertentu dan teknik-teknik tertentu penelitian tertentu.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Empiris, yang di maksud dengan pendekatan yuridis adalah suatu cara yang digunakan dalam suatu penelitian yang menggunakan asas- asas serta peraturan perundang-undangan guna meninjau, melihat serta menganalisis berbagai teori-teori

hukum dan peraturan perundang-undangan, terkait dengan Pengalihan Pemegang Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara. Sedangkan metode pendekatan empiris merupakan pendekatan yang dilanjutkan dengan penelitian data primer dilapangan.<sup>5</sup>

Penelitian dilakukan oleh penulis yaitu dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, pendekatan yuridis empiris yaitu suatu cara yang digunakan dalam suatu penelitian yang menggunakan asas-asas serta peraturan perundang-undangan guna meninjau, melihat serta menganalisis permasalahan yang ada di masyarakat, Pendekatan yuridis, digunakan antara lain untuk menganalisis berbagai teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja.<sup>6</sup> Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang Pengalihan Pemegang Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain : 1) Data primer, berupa data-data yang didapatkan dalam penelitian secara langsung dari lapangan; 2) Data sekunder, data yang dipergunakan untuk melengkapi data primer, yang terdiri dari ; a) Bahan Hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu : Peraturan Perundangan-undangan yang terkait dengan Kenotariatan dan berbentuk norma hukum yang mempunyai sifat mengikat. Dalam penelitian ini yang dipakai antara lain : Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata); b) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>4</sup> Mulyoto, 2012, *Perjanjian ; Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, hlm 58

<sup>5</sup> Soejono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm. 6

<sup>6</sup> Soerjono Soekamto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, (jakarta:Raja Grafindo Persada), 2010, hlm 13-14

hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu : Buku-buku ilmiah dan Makalah-makalah Hukum, artikel, jurnal-jurnal hukum, hasil penelitian; c) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, Kamus Hukum, Ensiklopedia.

Cara pengumpulan data akan dilakukan melalui:

1) Studi kepustakaan, Dengan mengumpulkan bahan pustaka yang didapat dari literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan dan peraturan perundang-undangan dengan membaca, memahami dan mengutip bahan-bahan yang berkaitan dengan permasalahan; 2) Wawancara, Wawancara dengan melakukan tanya jawab dengan responden yang dijadikan sebagai narasumber dengan cara bebas terpimpin, yaitu pertanyaan hanya memuat garis besar yang akan mengarah pada permasalahan. Narasumber yang akan dipilih adalah yang memiliki kapasitas, kompetensi dan korelasi dalam penelitian ini, yaitu meliputi: Notaris-PPAT, Bank.

Mengingat data yang ada dalam penelitian ini bersifat kualitatif maka akan dianalisis dengan teknik interaktif. Analisis interaktif (*interaktif model of analisis*) yaitu data yang dikumpulkan akan dianalisis melalui tiga tahap, yaitu mereduksi data, menyajikan data dan menarik kesimpulan. Selain ini dilakukan suatu proses siklus antara tahap-tahap tersebut sehingga data yang terkumpul dan berhubungan satu dengan yang lain secara sistematis Tiga tahap tersebut adalah: Reduksi Data, Penyajian Data, Penarikan Kesimpulan / Verifikasi.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Sebab Terjadi pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan di Banjarnegara

Dibawah ini beberapa sebab terjadinya pengalihan Hak Tanggungan di kabupaten Banjarnegara:

1. Terjadinya pengalihan hak tanggungan di perbankan karena penambahan modal dengan kenaikan plafond

Terjadi pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan di Banjarnegara adalah besarnya rasio dari keuntungannya dibandingkan dengan asset Bank tersebut, atau yang biasa disebut *Return On Asset* (ROA). Apabila suatu Bank memiliki asset berupa piutang yang besar namun menghasilkan

pendapatan yang rendah atau bahkan tidak menghasilkan pendapatan sama sekali maka seyogyanya asset tersebut dijual kepada pihak lain. Dengan adanya penjualan itu diharapkan Bank dapat memperbaiki rasio profitabilitasnya.

Pemberian fasilitas kredit yang dilakukan oleh Bank telah melampaui Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) bagi debitur yang bersangkutan; Pendapatan yang diperoleh Bank dari hasil kegiatan penyaluran kredit Bank merupakan salah satu sumber pendapatan Bank yang terbesar. Akan tetapi, kegiatan penyaluran kredit bank tersebut harus dilakukan dengan memperhatikan BMPK. Oleh sebab itu apabila ada debitur bank yang sedang menikmati fasilitas kredit dari Bank membutuhkan tambahan dana fasilitas kredit, namun Bank tidak dapat memberikannya karena jika Bank memberikan tambahan fasilitas kredit kepada Debitur tersebut, Bank akan melampaui BMPK bagi debitur yang bersangkutan, maka bilamana menurut pertimbangan Bank pemberian fasilitas kredit yang diminta oleh debitur tersebut lebih menguntungkan kepentingan Bank, Bank dapat menjual piutangnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang lain yang telah dibuatnya dengan debitur kepada pihak ketiga agar Bank dapat memberikan fasilitas kredit yang baru sebagaimana yang diminta oleh debitur kepada Bank tanpa Bank melakukan pelanggaran terhadap BMPK.

Bank mengalami kekurangan likuiditas akibat dari terlalu besarnya *loan portfolio* (portepel kredit) Bank; Sebagaimana diketahui, keadaan likuiditas tiap-tiap Bank tidak sama, demikian pula halnya dengan kebijakan perkreditan pada setiap Bank juga berbeda. Kebijakan perkreditan yang tidak tepat dapat sangat berpengaruh kepada keadaan likuiditas Bank. Penyaluran fasilitas kredit Bank yang terlalu besar yang tidak disertai dengan penambahan jumlah nasabah penyimpan (deposan) adalah merupakan salah satu hal yang dapat menyebabkan Bank mengalami kekurangan likuiditas. Oleh sebab itu, jika berdasarkan pertimbangan Bank diperlukan pengurangan terhadap *loan portfolio* (portepel kredit) Bank, maka Bank biasanya akan menjual piutang fasilitas kreditnya kepada pihak ketiga untuk meningkatkan likuiditas Bank. Bank bermaksud untuk melakukan restrukturisasi terhadap *loan portfolio*nya.

2. Terjadinya pengalihan hak tanggungan di perbankan karena Peralihan pemegang hak tanggungan

Peralihan kredit (*take over*) merupakan suatu istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. Peristiwa peralihan hutang ini identik dengan peristiwa Subrogasi sesuai pasal 1400 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa subrogasi adalah perpindahan hak kreditor kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditor, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang. Peristiwa yang terjadi pada peralihan kredit memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam subrogasi. Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditur baik secara langsung maupun secara tidak langsung yaitu melalui debitur yang meminjam uang dari pihak ketiga.

Unsur-unsur yang terdapat dalam Subrogasi adalah: a. Penggantian hak kreditur oleh pihak ketiga; b. Adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap kreditur; c. Terjadi baik karena perjanjian atau undang-undang

3. Terjadinya pengalihan hak tanggungan di perbankan karena peralihan pemberi hak tanggungan

Dalam KUHPerdata pengalihan hak secara resmi atau pengalihan resmi disebut dengan *.novasi*. yang dimaksud dengan novasi adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru Novasi diatur dalam Bab IV butir IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang hapusnya perikatan. Undang-Undang memberikan ketentuan khusus yang berkenaan dengan masalah novasi. Bila suatu masalah telah diatur secara khusus, maka berlakulah ketentuan umum tentang perikatan termasuk tentang hapusnya perikatan. Menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan hutang.<sup>7</sup>

1) Apabila seorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang menghutangkan kepadanya, yang menggantikan hutang yang lama, yang dihapuskan karenanya.

- 2) Apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan seorang yang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.
- 3) Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang yang berpiutang lama, terhadap siap si berhutang dibebaskan dari perikatannya.

### **Peran Notaris dan PPAT terkait dengan proses pengalihan Hak Tanggungan di Kabupaten Banjarnegara.**

Pengalihan piutang tersebut hanya sah apabila dilakukan dengan adanya suatu bukti tertulis yang dapat membuktikan adanya penyerahan dan/atau pengalihan itu. Adanya suatu akta otentik dalam hal pengalihan piutang secara *cessie* tidak mutlak diperlukan. Keberadaan suatu akta otentik yang berkenaan dengan adanya suatu pengalihan piutang semata-mata hanya didasarkan oleh karena akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan suatu akta otentik adalah: "suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya"

Notaris sebagai salah satu profesi hukum merupakan satu dari beberapa elemen dalam pelaksanaan hukum yang sebagian wewenangnya adalah menerbitkan suatu dokumen yang berupa akta dengan kekuatan sebagai akta otentik. Akta Otentik ialah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat demikian itu di tempat dimana akta itu dibuat.<sup>8</sup>

Sifat otentik dari akta inilah merupakan unsur yang memenuhi keinginan terwujudnya kepastian hukum tersebut. Dalam Akta otentik itu sendiri

<sup>7</sup> Suharnoko & Hartati Endah, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), h. 31.

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Jakarta, 2006, hal. 76.

mengandung pernyataan atas hak dan kewajiban seseorang atau individu (dalam bidang Perdata) dan oleh karena itu melindungi seseorang dalam kepentingan tersebut. Dengan memperhatikan ketentuan tersebut di atas, suatu akta pengalihan piutang secara *cessie* adalah merupakan akta otentik apabila akta tersebut memenuhi kriteria:

1. Dibuat dihadapan notaris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut "UUJN"), dikatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Lebih lanjut lagi, di dalam ayat (7) ditegaskan kembali bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaries menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Dengan demikian, suatu akta pengalihan piutang secara *Cessie* yang dibuat dihadapan notaris adalah merupakan suatu akta otentik.

2. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.

Bentuk suatu akta notaris harus memenuhi aturan-aturan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Suatu akta terdiri dari *Kepala Akta, Komparisi, Premisse Akta, Badan/Isi Akta, dan Akhir Akta*. Untuk memperjelas hal ini, penulis membuat suatu contoh akta yang akan diuraikan sebagai berikut : Awal (Permulaan/Kepala) Akta, Komparisi, Premisse (Recitals) Akta, Isi/Badan Akta, Akhir/Penutup Akta

Hubungan hukum Notaris dan para penghadap merupakan hubungan hukum yang khas, dengan karakter :

1. Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu;
2. Mereka yang datang ke hadapan Notaris, dengan anggapan bahwa Notaris mempunyai kemampuan untuk membantu memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis dalam bentuk akta otentik;
3. Hasil akhir dari tindakan Notaris berdasarkan kewenangan Notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan para pihak sendiri; dan
4. Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.

## Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan dan bagaimanakah solusinya di Kabupaten Banjarnegara.

Pada kegiatan pemberian kredit secara sindikasi, kedudukan para kreditur didalam pembebanan Hak Tanggungan adalah sama meskipun besarnya partisipasi masing-masing mereka di dalam menyalurkan kreditnya tidak selalu sama. Oleh sebab itu maka di dalam kegiatan pemberian kredit secara sindikasi hak tiap-tiap kreditur atas jaminan yang diserahkan oleh debitur untuk menjamin hutangnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit sindikasi itu diatur di dalam kesepakatan yang dibuat di antara mereka. Kesepakatan itu dapat dibuat secara terpisah dari perjanjian kredit sindikasi namun tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit sindikasi itu.

Berikut tabel yang mencoba penulis paparkan mengenai hambatan dan solusi dalam pengikatan hak tanggungan:

No	Hambatan	Solusi
1.	Surat order notaris dari bank sebaiknya diterima 2 jam sebelum terjadi akad perjanjian kredit, sehingga pihak notaris tidak mempunyai cukup waktu untuk melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke BPN	Memberikan penyuluhan kepada pihak bank tentang tata cara order notaris yang dilakukan oleh pihak perbankan.
2.	Sering terjadinya perbedaan nama yang tercantum di SK bank yang berwenang mewakili pihak dengan yang ada di akad perjanjian kredit bank	Pihak notaris mendatangi pihak bank untuk meminta tanda tangan terhadap pejabat yang ditunjuk oleh pihak bank sesuai dengan SK yang diserahkan kepada notaris.
3	Masih terjadi tawar menawar untuk potongan biaya administrasi, asuransi,	Mempersilahkan ke pihak bank untuk memberikan penjelasan kepada

	penalty	debitur, dimana dalam perjanjian tersebut terdapat rincian biaya dan kewajiban debitur.
4.	Terjadi perbedaan nama debitur yang tercantum dalam KTP, KK, Akta nikah, dan Sertifikat	Membuat surat pernyataan dari debitur yang menerangkan bahwa sebenarnya perbedaan tersebut adalah satu orang yang sama, dengan meminta surat keterangan dari instansi terkait.
5	Terjadi perbedaan jam yang tercantum dalam akad dan jam yang sebenarnya saat terjadi akad	Jam yang tercantum di akta dikosongkan terlebih dahulu, kemudian diprint kembali sesuai dengan peristiwa yang sebenarnya.
6	Penggantian kuasadari pihak bank jika terjadi perubahan struktur manajemen dalam bank dan belum diserahkan ke notaris saat terjadinya akad	Pihak notaris meminta SK substitusi terbaru dan KTP dari pihak bank yang ditunjuk untuk mewakili pihak bank.
7	Saat terjadi take over terkadang pihak bank tidak memberitahu karena jika terjadi take over maka PK dan roya harus sinkron	Pihak notaris melakukan konfirmasi ke BPN tentang posisi jaminan yang dipasang HT.
8	Debitur terkadang tidak mengakui bahwa dia pernah melakukan tanda tangan akad kredit dihadapan notaris	Arsip atau berkas yang asli harus dicek dan ditunjukkan kepada notaris dan bisa juga dilakukan dokumentasi melalui foto pada saat akad kredit.
9	Lamanya pengecekan sertifikat dan penginputan di BPN	Pihak notaris harus berperan aktif melakukan konfirmasi ke BPN.

10	Perbedaan penerima kuasa bank pada saat pembuatan SKMHT dan proses pengajuan APHT	Meminta kelengkapan berkas ke bank yang terkait.
11	Perbedaan pemegang hak tanggungan dengan surat keterangan lunas untuk penghapusan hak tanggungan (roya)	Meminta surat yang menerangkan perbedaan tersebut melalui instansi yang berwenang.

Hak tanggungan dalam proses pengikatan jaminan terdapat beberapa hambatan dalam antara lain :

1. Hambatan sebelum terjadinya pengikatan:
 

Surat order notaris dari Bank yang seharusnya sudah diterima pihak notaris minimal 1 hari sebelum diadakan pengikatan, agar pihak notaris bisa melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun pada prakteknya seringkali terjadi berkas baru diterima notaris 2 jam sebelum akad kredit. Hal ini tentunya menjadi hambatan besar bagi pihak notaris untuk melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke BPN karena waktu yang terbatas.
2. Hambatan yang dihadapi Notaris saat terjadinya pengikatan;
  - a. Praktek dilapangan sering terjadi perbedaan nama yang tercantum dalam Surat Keputusan (SK) Bank yang berwenang mewakili pihak bank untuk melakukan akad kredit, namun pada prakteknya yang melakukan akad kredit adalah bagian legal, karena alasan bahwa debitur saat itu masih ada keperluan dinas luar kota
  - b. Tanda tangan akad para pihak kadang dilakukan diluar kota diluar kedudukan jabatan notaris
  - c. Terkadang masih terjadi tawar menawar biaya administrasi, asuransi, dan bunga
  - d. Adanya perbedaan nama debitur yang tercantum dalam KTP, KK, Buku nikah dan juga Sertifikat
  - e. Kadang terjadi perbedaan jam yang tercantum dalam akad dan jam yang sebenarnya saat terjadi akad.

- f. Penggantian kuasa dari pihak bank jika terjadi perubahan struktur Manajemen dalam bank belum diserahkan kepada Notaris saat terjadinya akad.
  - g. Saat terjadi kredit take over kadang pihak bank menyembunyikan data sudah berapa kali terjadi take over roya dan PK harus sinkron
3. Hambatan yang dihadapi Notaris setelah terjadinya pengikatan;
    - a. Debitur kadang mengelak bahwa dia pernah tandatangan PK dihadapan notaris
    - b. Lamanya waktu pengecekan sertifikat dan input data di BPN
    - c. Adanya perbedaan pemegang hak tanggungan dengan surat keterangan lunas untuk penghapusan hak tanggungan (untuk dilakukan roya)
    - d. Adanya perbedaan kuasa pada saat pembuatan SKMHT dan proses pengajuan APHT
  4. Hambatan terjadi BPN  
 Proses pengurusan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional yang memerlukan waktu Di Kantor Pertanahan, jumlah tenaga ahli yang menangani pelaksanaan dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan ini masih sangat terbatas. Hal ini dilihat dari menumpuknya pekerjaan pengalihan Hak Tanggungan ini, yang menyebabkan pelayanan menjadi sangat lambat dan tidak tepat waktu. Kesibukan Kepala Kantor Pertanahan. Pekerjaan Kepala Kantor Pertanahan sangat padat. Kesibukannya terkadang menunda pekerjaan ini untuk beberapa waktu lamanya, karena dirasakan ada sesuatu kepentingan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, yang sangat penting dari pekerjaan lain.  
 Adapun solusi yang memungkinkan dilakukan terhadap hambatan-hambatan tersebut adalah;
    1. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi notaris sebelum terjadinya pengikatan yaitu :
      - a. Memberikan penyuluhan kepada pihak bank tentang prosedur order yang dilakukan kepada notaris
      - b. Memberikan pemahaman kepada pihak bank agar berkas yang sudah diserahkan kepada notaris benar-benar telah disetujui oleh pihak calon debitur baik bunga maupun biaya administrasi dan asuransi.
    2. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi notaris saat terjadinya pengikatan yaitu :
      - a. Pihak notaris mendatangi pihak bank untuk meminta tanda tangan terhadap pejabat yang ditunjuk oleh bank sesuai dengan SK yang diserahkan kepada notaris.
      - b. Setelah terjadi perjanjian kredit, di akhir akta kredit diberi tambahan klausul bahwa pelaksanaan tanda tangan perjanjian kredit dilakukan hadapan notaris
      - c. Pihak bank dipersilakan untuk memberikan penjelasan kepada debitur tentang isi perjanjian kredit tersebut serta rincian biayadan pembayaran angsuran serta lama tenor calon debitur.
      - d. Jika terjadi perbedaan nama debitur yang tercantum di KTP, KK, akta nikah maupun sertifikat, akan dilakukan pembenaran ataupun dibuatkan surat keterangan beda nama dari kelurahan setempat yang berisi bahwa nama yang tercantum pada berkas KTP atau KK atau akta nikah ataupun pada sertifikat adalah satu orang yang sama.
      - e. Untuk mengantisipasi perbedaan jam yang tercantum di akta dan kejadian sesungguhnya maka akta jam yang tercantum di akta dikosongkan terlebih dahulu, kemudian diprint kembali sesuai dengan peristiwa sebenarnya.
      - f. Pihak notaris meminta SK yang terbaru dari pihak bank terhadap pihak yang ditunjuk untuk mewakili bank
      - g. Pihak notaris melakukan konfirmasi ke BPN tentang posisi jaminan yang dipasang hak tanggungan
    3. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi notaris setelah terjadinya pengikatan yaitu :
      - a. Untuk mengantisipasi pengingkaran dari debitur terhadap tanda tangan yang pernah dilakukan dihadapan notaris, maka arsip atau berkas yang asli harus dicek dan ditunjukkan kepada notaris dan dibawah foto copy KTP debitur, ditandatangani oleh yang bersangkutan.
      - b. Pihak notaris harus berperan aktif untuk konfirmasi ke BPN tidak hanya menunggu konfirmasi balik dari BPN
      - c. Meminta surat keterangan yang menjelaskan terjadinya perubahan penerima kuasa dari bank tersebut



- d. Meminta surat yang menerangkan perbedaan tersebut oleh instansi yang berwenang maupun berupa akta perubahan badan hukum
4. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi BPN yaitu  
Solusi terhadap hambatan yang dihadapi BPN dalam dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan ini masih sangat terbatas SDM dengan cara meningkatkan SDM yang ada di BPH melalui Work shop, seminar-seminar, meningkatkan sarana dan prasarana

## PENUTUP

Dari uraian diatas terkait penulisan penelitian dengan judul "Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan di Kabupaten Banjarnegara" dapat penulis simpulkan sebagai berikut;

1. Sebab Terjadi pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan di Banjarnegara
  - a. Karena penambahan modal dengan kenaikan plafond
  - b. Karena Peralihan pemegang hak tanggungan
  - c. Karena peralihan pemberi hak tanggungan  
Beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pengalihan hak dalam Kredit, yaitu:
    - a. Kesulitan ekonomi, sehingga tidak dapat melanjutkan angsuran kredit,
    - b. Resiko disita oleh pihak bank dengan terjadinya kredit macet, sehingga akan mengalami kerugian yang besar,
    - c. Mencari keuntungan.
    - d. Pindah ketempat lain,
2. Peran Notaris dan PPAT terkait dengan proses pengalihan Hak Tanggungan di Kabupaten Banjarnegara adalah:
  - a. Membuat akta otentik, Akta otentik dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pembuatan akta APHT harus dibuat oleh Notaris dan PPAT. Hal ini sebagai bentuk dari asas spesialisitas dari Hak Tanggungan.
  - b. Melakukan legalisasi perjanjian kredit.
  - c. Melakukan pengikatan perjanjian.
  - d. Membuat surat kuasa
  - e. Melakukan pengarsipan untuk menjaga kerahasiaan klien.
  - f. Membantu para pihak dalam melakukan
3. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan dan bagaimanakah solusinya di Kabupaten Banjarnegara.

Hak tanggungan dalam proses pengikatan jaminan terdapat beberapa hambatan dalam antara lain :

  - a. Hambatan sebelum terjadinya pengikatan: Surat order notaris dari Bank seringkali terjadi berkas baru diterima notaris 2 jam sebelum pengikatan
  - b. Hambatan yang dihadapi Notaris saat terjadinya pengikatan; Adanya perbedaan nama yang tercantum dalam Surat Keputusan (SK) Bank Adanya perbedaan nama debitur yang tercantum dalam KTP, KK, Buku nikah dan juga Sertifikat.
  - c. Hambatan yang dihadapi Notaris setelah terjadinya pengikatan; Debitur kadang mengelak bahwa dia pernah tandatangan PK dihadapan notaris, lamanya waktu pengecekan sertifikat dan input data di BPN, Adanya perbedaan pemegang hak tanggungan dengan surat keterangan lunas untuk penghapusan hak tanggungan (untuk dilakukan roya), Adanya perbedaan kuasa pada saat pembuatan SKMHT dan proses pengajuan APHT
  - d. Hambatan terjadi BPN  
Proses pengurusan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional yang memerlukan waktu Di Kantor Pertanahan, jumlah tenaga ahli yang menangani pelaksanaan dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan ini masih sangat terbatas.  
Adapun solusi yang memungkinkan dilakukan terhadap hambatan-hambatan tersebut adalah;
    - a. pengikatan yaitu : memberikan penyuluhan kepada pihak bank tentang prosedur order yang dilakukan kepada notaris, memberikan pemahaman kepada pihak bank agar berkas yang sudah diserahkan kepada notaris benar-benar telah disetujui oleh pihak calon debitur baik bunga maupun biaya administrasi dan asuransi
    - b. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi notaris saat terjadinya pengikatan yaitu : pihak notaris mendatangi pihak bank untuk
  - e. Membantu pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pendaftaran tanah.

- meminta tanda tangan terhadap pejabat yang ditunjuk oleh bank sesuai dengan SK yang diserahkan kepada notaris, setelah terjadi perjanjian kredit, di akhir akta kredit diberi tambahan klausul bahwa pelaksanaan tanda tangan perjanjian kredit dilakukan hadapan notaris
- c. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi notaris setelah terjadinya pengikatan yaitu untuk mengantisipasi pengingkaran dari debitur terhadap tanda tangan yang pernah dilakukan dihadapan notaris, maka arsip atau berkas yang asli harus dicek dan ditunjukkan kepada notaris dan dibawah foto copy KTP Debitur, ditandatangani oleh yang bersangkutan.
  - d. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi BPN yaitu : dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan ini masih sangat terbatas, dengan cara meningkatkan SDM yang ada di BPH melalui WorkShop, seminar, seminar dan meningkatkan sarana dan prasarana.

## DAFTAR PUSTAKA

- http: //www.artikata.com/arti-332095-jual.html, diunduh pada tanggal 16/5/2015, Penulis Rahmad Afandi
- [Http://Hukumonline.com](http://Hukumonline.com)
- <http://sekedarkabar.blogspot.com/2012/05/pengertian-tanggung-jawab.html>

- M. Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Jakarta, 2006.
- Mulyoto, 2012, *Perjanjian ; Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta
- Soejono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press
- Soerjono Soekamto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, (jakarta:Raja Grafindo Persada), 2010.
- Subekti, R dan R. Tjiptosudibio,1994, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta.
- Suharnoko & Hartati Endah, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006)
- Sutedi Adrian, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jilid 2, Sinar Grafika, Jakarta
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris