IMPLEMENTASI SUBROGASI DENGAN LASTGEVING SEBAGAI INSTRUMENT HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

TESIS

OLEH :

NAMA MHS : YUNESHA RATIH FITRIANI

NO. POKOK MHS : 15921036

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2017

IMPLEMENTASI SUBROGASI DENGAN LASTGEVING SEBAGAI INSTRUMEN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

OLEH:

NAMA MHS. : YUNESHA RATIH FITRIANI

NO. POKOK MHS. : 15921036

BKU : KENOTARIATAN

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada hari Sabtu, 18 Maret 2017

Pembimbing:

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. Yogyakarta, 16 Maret 2017

Penguji I

J. Sembiring., S.H., MPA. Yogyakarta, 16 Maret 2017

Penguji II

Dr., Budi Agus Riswandi., S.H., M.Hum. Yogyakarta, 18 Maret 2017

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

IMPLEMENTASI SUBROGASI DENGAN LASTGEVING SEBAGAI INSTRUMEN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

OLEH:

NAMA MHS. : YUNESHA RATIH FITRIANI

NO. POKOK MHS. : 15921036

BKU : KENOTARIATAN

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada hari Sabtu, 18 Maret 2017

Pembimbing:

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. Yogyakarta, 16 Maret 2017

Penguji I

J. Sembiring., S.H., MPA. Yogyakarta, 16 Maret 2017

Penguji II

Dr., Budi Agus Riswandi., S.H., M.Hum. Yogyakarta, 18 Maret 2017

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR

MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirohmannirohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **YUNESHA RATIH FITRIANI**

No. Mahasiswa : **15921036**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (tugas akhir) berupa tesis dengan judul: IMPLEMENTASI SUBROGASI DENGAN LASTGEVING SEBAGAI INSTRUMENT HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakam oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur "*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*"; dan
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis saya ini.

Selanjutnya berkitan dengan hal di atas (terutama butir no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan Majelis atau Tim Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 16 Maret 2017

Menandatangani Pernyataan

YUNESHA RATIH FITRIANI

12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Terima kasih semuanya

Mengingat pengetahuan penulis yang jauh dari sempurna, maka di dalam penyusunan tesis ini masih banyak yang ditemui kekurangan. Namun demikian penulis telah berusaha semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan, pengetahuan, keyakinan, ketekunan dan kesabaranyang diiringi dengan doa sehingga terwujudnya tesis ini.

Penulis berharap, semoga nilai positif tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Wassalamualaikum.Wr.Wb.

Yogyakarta, 15 Maret 2017

Penulis

(Yunesha Ratih Fitriani)

HALAMAN MOTTO

"Orang yang lemah akan menunggu datangnya kesempatan, sedangkan orang yang kuat akan menciptakkannya".
(Orison Sweet Marden)

"Sukses akan terasa lebih manis bila dicapai dalam waktu agak lama dan dengan perjuangan yang berat, serta mengalami kekalahan terlebih dahulu"
(Amos B. Alcott)

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR

MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirohmannirohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **YUNESHA RATIH FITRIANI**

No. Mahasiswa : **15921036**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (tugas akhir) berupa tesis dengan judul: IMPLEMENTASI SUBROGASI DENGAN LASTGEVING SEBAGAI INSTRUMENT HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakam oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur "*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)";* dan
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis saya ini.

Selanjutnya berkitan dengan hal di atas (terutama butir no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan Majelis atau Tim Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 16 Maret 2017

Yang menandatangani Pernyataan

YUNESHA RATIH FITRIANI

KATA PENGANTAR

AssalamualaikumWr.Wb

Puji Syukur kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-NYA kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul "IMPLEMENTASI SUBROGASI DENGAN LASTGEVING SEBAGAI INSTRUMENT HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH".

Adapun maksud dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Magister (Strata-2) di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini banyak dibantu beberapa pihak baik bantuan moril maupun materiil yang sangat membantu penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan rasa terimakasih yang setulus-tulusnya kepada

1. Allah SWT, segala puji syukur dan cinta. Terimakasih ya Allah atas semua yang telah memberikaan karunia, memberikan limpahan rahmat, hidayah dan anugerah-Mu kepadaku. Dan Nabi Muhammad SAW.
2. Ayahanda tercinta Zaini., S.H. yang memberikan kasih sayang dan memberikan semangat kepada penulis dan Ibunda tercinta Anna Zomami yang juga memberikan kasih sayang, semangat dan motivasi agar penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

3. Keluarga tercinta, Ayah Mertua H. Sumargo.S.Pd.,M.MPd., Ibu Mertua Hj.Ngatiah., S.Pd., suamiku Dedy Prasetyo,. ST, anakku Namila Samha Saufa Tetehku Yuyun Fenyliazoka., S.Pt. kakakku Lexy Aryandi., S.Pd, adik-adikku Rizki Adhya Pratama.,S.H., Muhammad Zaki Anna Suka yang memberikan dorongan dan semangat kepada penulis.
4. Kepada Bapak Murjiyo beserta keluarga yang telah menjadi orang tua kedua selama di Yogyakarta, terimaksih atas dukungannya selama ini.
5. Bapak Nandang Sutrisno, S.H., M.Hum., LLM., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
6. Bapak Dr. Aunnur Rohim Faqih, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
7. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D, selaku Ketua Program Pasca Sarjana Hukum UII.
8. Bapak Dr. Agus Pandoman., SH., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing Tesis Penulis.
9. Seluruh dosen Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah banyak membantu terselenggaranya proses pendidikan serta memberi bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama kuliah.
10. Para staff administrasi, khususnya bagian pengajaran dan presensi yang telah banyak membantu terselenggaranya proses belajar mengajar di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
11. Kepada teman-teman Magister Kenotariatan Universitas islam Indonesia angkatan II.

12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Terima kasih semuanya

Mengingat pengetahuan penulis yang jauh dari sempurna, maka di dalam penyusunan tesis ini masih banyak yang ditemui kekurangan. Namun demikian penulis telah berusaha semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan, pengetahuan, keyakinan, ketekunan dan kesabaranyang diiringi dengan doa sehingga terwujudnya tesis ini.

Penulis berharap, semoga nilai positif tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Wassalamualaikum.Wr.Wb.

Yogyakarta, 15 Maret 2017

Penulis

(Yunesha Ratih Fitriani)

DAFTAR ISI

Halaman

LEMBAR PERSETUJUAN ……..i

LEMBAR PENGESAHAN ……..ii

HALAMAN MOTTO……...iii

PERNYATAAN ORISINALITAS ……iv

KATA PENGANTAR ……vi

DAFTAR ISI ……..vii

ABSTRAK ……...x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....1
B. Rumusan Masalah.....9
C. Tujuan Penelitian.....9
D. Kegunaan Penelitian.....9
E. Orisinalitas Penelitian.....10
F. Kerangka Teori.....13
   1. Teori Perikatan…….....13
   2. Teori Subrogasi …….....15
   3. Teori Lastgeving ……......17
   4. Teori Pemindahan Hak ……..18
G. Metode Penelitian.....20
   1. Tipe Penelitian.....20
   2. Objek Penelitian.....20
   3. Subjek Penelitian.....20
   4. Sumber Data.....20
   5. TeknikPengumpulan Data.....21
   6. Metode Pendekatan …….. 22
   7. Analisis Data ……23
H. Sistematika Penulisan 23

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG IMPLEMENTASI SUBROGASI DENGAN LASTGEVING SEBAGAI INSTRUMEN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Tinjauan Umum Subrogasi …….25

1. PengertianSubrogasi.....25
2. Cara Terjadinya Subrogasi 28

B. Tinjauan Umum Pemberian Kuasa Dengan Lastgeving 32

1. Pengertian Umum Surat Kuasa.....32
2. Pelaksanaan Surat Kuasa ……..36
3. Kewajiban-Kewajiban Penerima Kuasa.....37
4. Terjadinya Pemberian Kuasa ……..40
5. Bentuk-Bentuk Perjanjian Kuasa ……40
6. Kewajiban-Kewajiban Penerima dan Pemberi Kuasa ……41
7. Batas-Batas Surat Kuasa ……42

C. Hak Tanggungan Atas Tanah …..…….. 44

1. Pengertian Hak Tanggungan.....45
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan ……46
3. Objek Hak Tanggungan ……..47
4. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan ……..48
5. Proses Pemberian Hak Taggungan ……50
6. Peralihan Hak Tanggungan ……51
7. Hapusnya Hak Tanggungan ……51
8. Eksekusi Hak Tanggungan ……52
9. Roya ……53

D. Tinjaun Umum Peralihan Hak Atas Tanah ……54

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah ……..54
2. Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah ……54
3. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah ……59
4. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah ……66

BAB III IMPLEMENTASI SUBROGASI DENGAN LASTGEVING SEBAGAI INSTRUMEN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Implikasi Subrogasi Dengan Pemberian Surat Kuasa *Lastgeving* Terkait dalam Peralihan Hak Atas Tanah……74

1. Peralihan Dengan Subrogasi Dimana Dilakukan Pembayaran Lunas Oleh Pihak Penjamin Atau Pihak Ketiga ……76

2. Peralihan Dengan Subrogasi atau Dengan *Takeover Credit* Dapat Dilakukan Dengan Cara Melanjutkan Pembayaran Kredit....……..77

    a. *Takeover Credit* langsung melalui Bank ……77

    b. *Takeover Credit* dilakukan antar Bank…….……..81

    c. *Takeover Credit* dihadapan Notaris kemudian dilanjutkan dengan pemberitahuan kepada pihak Bank …….84

    d. *Takeover Credit* dengan akta Notaris tanpa sepengetahuan pihak Bank atau tidak dilanjutkan kepada pihak Bank ……86

3. Implikasi Positif Subrogasi dengan Surat Kuasa *Lastgeving* Terkait Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Atau *Takeover Credit* ……..88

4. Implikasi Negatif Subrogasi dengan Pemberian Surat Kuasa *Lastgeving* Terkait Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Atau *Takeover Credit* ……..90

B. Upaya Penyelesaian Terhadap Implikasi dalam Pelaksanaan Penerapan Subrogasi Melalui Pemberian Surat Kuasa Lastgeving dalam Peralihan Hak Atas Tanah……91

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....98

B. Saran 99

DAFTAR PUSTAKA……..…….…….100

LAMPIRAN-LAMPIRAN

CURICULUM VITAE

ABSTRAK

Perbuatan hukum pengalihan objek jaminan dengan cara subrogasi ini salah satunya adalah terjadinya peralihan objek jaminan KPR yang masih dalam masa KPR kepada pihak lain oleh debitur atau yang sering dikenal dengan istilah *takeover credit*, sebagian besar yaitu dibuat dalam bentuk perjanjian pengikatan jual-beli dengan kuasa menjual antara pihak lain sebagai pihak penerima pengalihan hak kredit pemilikan tanah dan rumah (KPR) yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang adalah Notaris Rumusan masalah yang diangkat dalam tesis ini adalah sebagai berikut: 1) Apakah implikasi dari adanya subrogasi dengan pemberian surat kuasa *lastgeving* terkait dalam peralihan hak atas tanah ? 2) Bagaimanakah upaya penyelesaian terhadap implikasi dalam pelaksanaan penerapan subrogasi melalui pemberian surat kuasa *lastgeving* dalam peralihan hak atas tanah?

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative yaitu menganalisis fakta-fakta atau kejadian-kejadian yang relevan dengan norma-norma hukum, dengan langkah awal adalah identifikasi fakta-fakta hukum terkait dengan pelaksanaan implementasi subrogasi pelunasan hutang dengan *lastgeving* sebagai instrument hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Hasil penelitian tesis ini yaitu Implikasi subrogasi dengan pemberian kuasa *lastgeving* terkait dalam peralihan hak atas tanah atau *takeover credit* pemilikkan rumah yaitu: Implikasi Positif, yaitu hutang debitur menjadi lunas, bagi pihak kreditur akan mendapatkan pelunasan hutang dan pihak ketiga akan mendapatkan tanah beserta bangunan. Implikasi negatifnya adalah tentang biaya-biaya, beban-beban dan roya yang dari awal tidak dibicarakan sehingga timbul perselisihan antara penjual dan pembeli, tidak dibuatkannya akta kuasa pelunasan hutang oleh notaris pada saat proses pelunasan hutang di bank, terjadinya kredit macet oleh pihak pembeli yang menggantikan debitur, pihak bank yang tidak menerima peralihan tanpa pemberitahuan kepada pihak bank terlebih dahulu.

Upaya penyelesaian terhadap implikasi dalam pelaksanaan penerapan subrogasi dengan pemberian kuasa *lastgeving* terkait dalam peralihan hak atas tanah atau *takeover credit* pemilikkan rumah adalah pada umumnya notaris mempersiapkan dan memberi tahu kepada para pihak tentang biaya-biaya beban peralihan, biaya roya, mengenai pembayaran pajak, serta perlengkapan administrasi, dan notaris sejak awal memberi tahu dan memberi saran mengenai akibat yang timbul terhadap peralihan tanpa sepengetahuan pihak bank sehingga tidak terjadi kerugian para pihak dikemudian hari.

Kata kunci:Subrogasi, Akta Kuasa *Lastgeving*,Peralihan Hak Atas Tanah.

ABSTRACT

A legal act of guarantee object transfer by a subrogation that one of them was the incidence of KPR guarantee object transfer that was still in KPR term to other parties by debtor or what so called a takeover credit was mostly made in form of transaction bind agreement by an authority to sell between the parties as a recipient party of land and home ownership (KPR) credit right transfer conducted in front of the authorized official i.e.notary.

The problem formulation used in this thesis was as followed: 1) What was the implication from subrogation by giving a *lastgeving* authority related to land right transfer?; 2)how solution efforts towards implication in the subrogation application implementation trough a *lastgeving* authority in land right transfer?. This was a normative legal research included analyzing facts of events relevant to legal norms by initial step was legal facts identification related to debt settlement subrogation implantation by a *lastgeving* as a legal instrument in land right transfer.

This thesis research result included the implication of subrogation by giving a *lastgeving* authority related in land right transfer or home ownership credit takeover namely: positive implication includes debtor debt settlement, for creditor party would get a debt settlement and third party would get land along with its building. Negative implication was about chargers, burdens and *roya* in which not initially negotiated so that emerged disputes between seller and buyer, not made debt settlement authority acts by notary during bank's debt settlement process, accoured bad debt by buyer party who substitutes debtor, bank party that did not accept transfer without notification to bank party first.

Solution efforts towards the implication in the implementation of subrogation application by giving a *lastgeving* authority related to land right transfer or home ownership credit takeover was generally the notary prepare and inform the parties on transfer charges, *roya* charge, tax payment, administration document and notary since the beginning inform and suggest the consequences emerged towards transfer without bank party recognition first so that there happened no loiss by the parties in the future.

Keywords: subrogation, *lastgeving*, authority acts, land right transfer.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik, salah satunya adalah hak milik atas tanah. [1]

UUPA Pasal 20 merumuskan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.[2] Hak milik dapat beralih dan dialihkan, beralih adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain bukan karena perbuatan hukum yang disengaja, akan tetapi karena hukum dengan sendirinya, karena pewarisan. Jadi dengan meninggalnya pemilik tanah maka tanah tersebut dengan sendirinya, karena hukum akan jatuh/pindah kepada ahli warisnya.

Dialihkan adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja. Jadi untuk beralihnya atau

---

[1] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.hlm.1

[2] Pasal 20 UUPA

pindahnya hak milik tersebut kepada pihak lain harus ada perbuatan tertentu yang memang sengaja untuk mengalihkan hak milik tersebut, peralihan hak yang dimaksudkan terjadi baik karena jual beli, pelepasan hak, maupun karena suatu perjanjian pemberian pembebanan sebagai ikutan perjanjian hutang. Setiap peralihan maupun pembebanan hak-hak atas tanah, baik hak milik maupun hak atas tanah lainya yang dapat dialihkan kepada pihak lain, atau dibebani haknya maka dalam peraturan undang-undang wajib didaftarkan.[3].

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli terjadi antara 2 (dua) pihak yaitu pihak penjual sebagai pemegang hak atas tanah menjual kepada pihak lainya yaitu pembeli yang berkeinginan memiliki/mempunyai hak atas tanah tertentu. Adapun pendaftaran peralihan hak-hak atas tanah sebagaimana, diatur lebih lanjut pada pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan :

> "peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perturan perundang-undangan yang berlaku.[4]

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik namanya adalah perbuatan hukum jual beli yang aktanya

---

[3] Olan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006. 102.

[4] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal.37

dibuat dalam bentuk akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dilakukan yaitu secara terang dan tunai dalam artian pembayaran jual beli hak milik atas tanah dilakukan pada saat bersamaan dihadapan PPAT,[5] dalam peralihan hak atas tanah juga pembayarannya dapat dilakukan dengan cara tidak lunas, pembayaran dengan kredit dibank, kredit yang disalurkan oleh bank merupakan kepercayaan yang diberikan kepada debitur untuk pembiayaan, konsumtif dan usaha yang pembayaran atau pelunasannya diatur dengan syarat-syarat dan kesepakatan bersama didalam bentuk perjanjian kredit, namun kredit hanya dapat diberikan apabila adanya jaminan.[6]

Adanya jaminan dalam pemberian kredit ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, namun istilah yang digunakan dalam Undang-Undang yang menunjuk pada jaminan adalah agunan, beberapa jaminan yang digunakan dalam pemberian kredit oleh bank salah satunya adalah dengan Hak Tanggungan yang dikhususkan pada objek tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah.[7]

---

[5] Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,2003, hlm. 87

[6] Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung,1990,hlm.181

[7] Hendrik Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia (edisi KeII)*, Andi Offset, Yogyakarta, 2011, hlm.1

Pasal 1 Angka 1 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan, yaitu:

> Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. [8]

Dalam praktek sering kali terjadi peralihan objek jaminan yang merupakan hak tanggungan, peralihan terhadap hak tanggungan tersebut diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Tahun 1996. Peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara cessi, subrogasi, pewarisan dan sebab-sebab lainnya.

Subrogasi diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdata dijelaskan bahwa: Subrogasi adalah penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga. Penggantian itu terjadi dengan pembayaran yang diperjanjikan ataupun karena ditetapkan oleh undang-undang.[9]

Perbuatan hukum pengalihan objek jaminan dengan cara subrogasi ini salah satunya adalah terjadinya peralihan objek jaminan KPR yang masih

---

[8] Undang-Undang No.4 tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Republik Indonesia tahun 1996 no.42 dan Tambahan Lembaran Negara tahun 1996 No.3632. Pasal 1 angka 1.

[9]Mariam Darus Badrul Zaman, et. Al; *Kompilasi Hukum Perikatan Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.126

dalam masa KPR kepada pihak lain oleh debitur atau yang sering dikenal dengan istilah *takeover credit*, sebagian besar yaitu dibuat dalam bentuk perjanjian pengikatan jual-beli dengan kuasa menjual antara pihak lain sebagai pihak penerima pengalihan hak kredit pemilikan tanah dan rumah (KPR) yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang adalah Notaris.

Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual-beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.[10]

Untuk menjamin hak-hak pihak pembeli dan menghindari terjadinya kerugian terhadap perjanjian jual beli ini, karena terjadinya sesuatu dan lain hal dikemudian hari maka sebaiknya perjanjian jual beli ini dalam isi pokoknya dibuat syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan lainnya yang dipandang perlu dan disepakati oleh para pihak, satu dan lain sepanjang syarat-syarat tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. [11]

Salah satu syarat atau ketentuan tersebut adalah dengan pemberian kuasa, misalnya adalah kuasa pengambilan sertipikat dibank, kuasa untuk menjual kepada calon pembeli, dan kuasa pelunasan hutang, yang diberikan oleh calon penjual kepada calon pembeli. Dapat kita fahami pemberian

[10] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998,hlm.75

[11] Agus Pandoman, *Rangkuman Intisari Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Diktat 2016,Yogyakarta,hlm.136.A

kuasa tersebut tidak berdiri sendiri, sekalipun mungkin dibuat dalam akta yang terpisah, sebab pemberian kuasa ini merupakan salah satu isi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari ikatan jual beli.

Untuk menjamin adanya kepastian hukum maka sebaiknya dan selayaknya perjanjian ini dibuat secara tertulis dalam bentuk bukan akta otentik atau dengan akta otentik. Mengenai perjanjian ini adalah merupakan perjanjian pemberian kuasa *lastgeving* oleh calon penjual kepada calon pembeli dimana mengikat pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli atau yang disebut dengan *pactum the contrahendo*.

Pemberian kuasa dengan cara *lastgeving* dalam perjanjian jual beli ini adalah merupakan instrument dari *lavering,* karena dalam perjanjian jual beli ini belum terjadi pemindahan hak milik, adapun hak milik baru berpindah ketika telah dilakukan penyerahan sertifikat yang masih dalam jaminan dibank. Sedangkan pembayaran dalam perjanjian ini sudah dilakukan oleh pihak ketiga kepada pihak debitur atau obligatoir nya sudah terjadi, artinya bahwa: "Perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli)" yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atau barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang telah dibelinya (*lavering*).

Pemberian kuasa dengan cara *lastveging* diatur dalam Buku III-Bab XVI, mulai pasal 1792 sampai dengan pasal 1819, (*lastgeving*) adalah: "suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Dalam pemberian kuasa dengan cara *lastgeving* juga harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian, sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Dalam pemberian kuasa dengan cara *lastgeving* juga secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya Pasal 1338 KUHPerdata sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak *(pacta sunt servada).*[12]

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

[12] Habieb Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris),* PT. Refika Aditama, Bandung, 2011.hlm.197

merupakan sumber kewenangan notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Pasal 15 ayat (1) mengatur bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan per undang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan undang-undang.

Dalam prakteknya peralihan hak tanggungan dengan cara subrogasi dengan pemberian kuasa *lastgeving* yang dibuat secara otentik oleh notaris, tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan yang diinginkan para pihak dalam perjanjian jual beli tersebut. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai masalah dan problem bagi para pihak sehingga sampai menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian hukum dan menyusunya dalam tesis dengan judul **“ Implementasi Subrogasi Dengan Lastgeving Sebagai Instrument Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah”**

B. Rumusan Masalah

Dengan demikian permasalahan yang diajukan dengan melihat latar belakang masalah diatas, maka dirumuskan identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Apakah implikasi dari adanya subrogasi dengan pemberian surat kuasa *lastgeving* terkait dalam peralihan hak atas tanah ?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian terhadap implikasi dalam pelaksanaan penerapan subrogasi melalui pemberian surat kuasa *lastgeving* dalam peralihan hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menjelaskan mengenai implikasi dari adanya subrogasi dengan pemberian surat kuasa *lastgeving* terkait dalam peralihan hak atas tanah.
2. Untuk mengkaji dan menjelaskan mengenai upaya penyelesaian terhadap implikasi dalam pelaksanaan penerapan subrogasi melalui pemberian surat kuasa *lastgeving* dalam peralihan hak atas tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan memberikan manfaat:

3.1 Manfaat teoritis diharapkan :

a. Sebagai bahan penyempurnaan penulisan yang ada sebelumnya.
b. Sebagai bahan referensi bagi peneliti lain untuk penelitian selanjutnya
c. Menambah wacana dan pemikiran serta pengembangan ilmu hukum pada umumnya,peralihan hak atas tanah dan kenotariatan pada khususnya.
d. Mengetahui secara mendalam mengenai implementasi subrogasi dengan *lastgeving* sebagai instrument hukum dalam peralihan hak atas tanah manfaat praktis diharapkan.
a. Bagi Notaris: diharapkan dan mengajak untuk selalu amanah, jujur, dan berhati-hati, khususnya dalam melaksanakan tugasnya sebagai Notaris.
b. Bagi masyarakat c.q. penghadap: diharapkan dapat memberi pengetahuan dan pemahaman tentang aturan mengenai peranan notaris dalam pembuatan perjanjian kuasa lastgeving untuk menjamin kepastian hukum bagi debitur didalam penerapan instrument perjanjian pendahuluan terhadap peralihan hak atas tanah.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan pada perpustakaan bahwa ada beberapa penulisan tesis mengenai peralihan hak atas tanah yang hampir sama tetapi dengan permasalahan yang berlainan serta tempat penelitian yang berbeda antara lain:

Tabel 1. Orisinalitas

No	Nama Peneliti	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan

1	Sumardii, Universitas Udayana, Bali.	Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama	1.Bagaimanakah kedudukan surat keterangan notaris yang diikuti surat kuasa menjual sebagai dasar dibuatnya akta jual beli balik nama yang dibuat oleh dan/ atau dihadapan PPAT? 2. Apakah akta kuasa menjual yang mengikuti surat keterangan notaris dapat disebut sebagai kuasa mutlak dan akta jual beli balik namanya dapat dijadikan alat pendaftaran hak atas tanahnya pada kantor pertanahan ?	Dalam tesis milik Sumardii memiliki kesamaan dengan tesis penulis yakni berkaitan dengan kuasa menjual. Namun yang membedakan ialah pada tesis penulis lebih difokuskan mengenai penerapan subrogasi pelunasan utang dengan pemberian kuasa *lastgeving* sebagai instrumen peralihan hak atas tanah.
2	Ni Made Kirani, Universitas Brawijaya, Malang.	Tinjauan Yuridis Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atasa Tanah Melalui Jual-Beli	1.Bagaimana kedudukan hukum kuasa mutlak yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah dalam rangka peralihan hak atas tanahnya melalui jual-beli ? 2.Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli yang menerima peralihan hak berdasarkan kuasa mutlak apabila akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dalam menyelesaikan	Dalam tesis Ni Made kirani dalam pembahasannya sangat berbeda dengan tesis peneliti, pada dasarnya tesis Ni made kirani lebih menitikkan kedudukan hukum kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah melalui jual-beli dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli, sedangkan dalam tesis peneliti lebih menekankan pada proses penrerapan subrogasi dengan pemberian surat *lastgeving* dalam

			status hak atas tanahnya?	peralihan hak atas tanah dan implikasi dalam pelaksanaan penerapan subrogasi tersebut.
3	Neli Sriwahyuni Siregar,Universitas Sumatera Utara, Medan	Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/ PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)	a. Mengapa kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pendahuluan dalam peralihan hak atas tanah masih dapat diberlakukan ? b. Bagaimana secara yuridis kedudukan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT ?	Dalam tesis neli sriwahyuni pembahasannya sangat berbeda dengan tesis yang dibahas oleh peneliti. Dalam tesis neli sriwahyuni pada dasarnya lebih menitikkan pada kedudukan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah, sedangkan pada tesis peneliti lebih menitikkan pada pemberian kuasa lastgeving dalam penerapan subrogasi dalam peralihan hak atas tanah.

F. Kerangka Teori

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Teori Perikatan

Perikatan adalah suatu hubungan dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.[13] Dalam Pasal 1233 KUHPerdata "Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang".

Menurut *Mr. Dr. H. F. Vollmar,* di dalam bukunya "*Inleiding tot de Studie Van het Nederlands Burgelijk Recht"* (1) mengatakan sebagai berikut: "Ditinjau dari isinya ternyata bahwa perikatan itu ada selama seseorang itu (debitur) harus melakukan suatu prestasi yang mungkin dapat dipaksakan terhadap kreditur kalau perlu dengan bantuan hakim".[14]

Unsur-unsur perikatan ada 4 macam yaitu:

a. Hubungan hukum, ialah yang terhadapnya hukum melekatkan "hak" pada 1 (satu) pihak dan melekatkan "kewajiban" pada pihak lainnya.

b. Kekayaan, yang dimaksud dengan kriteria perikatan itu adalah ukuran-ukuran yang dipergunakan terhadap suatu hubungan hukum sehingga hubungan hukum itu dapat disebutkan suatu perikatan.

---

[13]http://budipratiko9.blogspot.co.id/2015/04/hukum-perikatan-hukum-perjanjian-dan.html. diunduh pada hari Rabu Tanggal 4 Januari 2017, Pukul 18.30 WIB.

[14] Mariam,…. *Op. Cit* hlm.65.

c. Pihak-pihak, apabila hubungan hukum tadi dijajaki lebih jauh lagi maka hubungan hukum itu harus terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih.

d. Prestasi (objek hukum), Pasal 1234 KUHPerdata:

"tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu".

Menurut Pasal tersebut diatas bahwa prestasi itu dibedakan atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu.

Sumber perikatan:

Pasal 1352 KUHPerdata mengatakan:

"Perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang, timbul dari undang-undang saja (*uit de wet alleen)* atau dari udang-undang sebagai akibat perbuatan orang" *(uit de wet teen gevolge van's mensen toedoen).*

Pasal 1353 KUHPerdata mengatakan:

"Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan hal atau dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad)*".

Pasal 1354 KUHPerdata Mengatakan:

"Jika seseorang dengan sukarela, tanpa mendapat perintah untuk itu, mengurus urusan orang lain, maka ia berkewajiban untuk menyelesaikan urusan tersebut hingga orang yang diwakili kepentigannya dapat mengerjakan sendiri urusan itu. Pihak yang, kepentingannya diwakili diwajibkan memenuhi perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh si wakil itu atas namanya, dan mengganti semua pengeluaran yang sudah dikeluarkan oleh si wakil tadi".

2. Teori Subrogasi.

Subrogasi adalah penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga, penggantian itu terjadi dengan pembayaran yang diperjanjikan ataupun karena ditetapkan oleh undang-undang (Pasal 1400 KUHPerdata).

Apabila seorang pihak ketiga melunaskan utang seorang debitur kepada krediturnya yang asli, maka lenyaplah hubungan hukum anatar debitur dengan kreditur asli. Akan tetapi, pada saat yang sama hubungan hukum tadi beralih kepada pihak ketiga yang melakukan pembayaran kepada kreditur asli, dengan pembayaran tersebut maka perikatan itu sendiri tidak lenyap, tetapi yang terjadi ialah pergeseran kedudukan kreditur kepada orang lain. Subrogasi dapat lahir karena perjanjian maupun undang-undang.[15]

[15] Meriam, … *Op.Cit*. hlm.126

Subrogasi karena perjanjian Pasal 1401:

Penggantian ini terjadi karena persetujuan :

1) Apabila si berpiutang, dengan menerima pembayaran seorang pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya, gugatan-gugatannya,hak-hak istimewanya, dan hipotik-hipotik yang dipunyainya terhadap berutang." Subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan tepat pada waktu pembayaran.
2) Apabila si berutang meminjam sejumlah uang untuk melunasi utangnya, dan menetapkan bahwa orang yang meminjami uang itu akan menggantikan hak-hak si berpiutang maka supaya subrogasi ini sah, baik perjanjian pinjam-meminjam uang maupun harus dibuat dengan akta otentik, dan dalam suratnya perjanjian pinjam, uang harus diterankan bahwa uang itu dipinjam guna melunasi utang tersebut, sedangkan selanjutnya suratnya tanda pelunasan harus menerangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang untuk itu dipinjamkan oleh si berpiutang baru. Subrogasi, ini dilkasankan tanpa bantuan si berpiutang.

Subrogasi karena Undang-undang Pasal 1402:

Subrogasi terjadi demi undang-undang:

1) Untuk seorang yang sedang ia sendiri orang, berpiutang melunasi seorang berpiutang lain yang berdasarkan hak-hak istimewanya atau hipotik, mempunyai suatu hak yang lebih tinggi.
2) Untuk seorang pembeli sesuatu benda tidak bergerak, yang telah memakai uang harga benda tersebut untuk melunasi orang-orang berpiutang, kepada siapa benda itu diperikatkan dalam hipotik.
3) Untuk seorang yang bersama-sama dengan orang lain , atau untuk orang-orang lain, diwajibkan membayar suatu utang berkepentingan untuk melunasi utang itu.
4) Untuk seorang ahli waris yang sedang ia menerima suatu warisan dengan hal istimewa untuk mengadakan pencatatan tentang keadaan harga peninggalan, telah membayar utang-utang warisan dengan uangnya sendiri.[16]

[16] *Ibdid.*hlm.127-128.

3. Teori *Lastgeving*

Pemberian kuasa atau *lastgeving* adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Ketentuan mengenai pemberian kuasa ini diatur dalam KUHPerdata, yaitu buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 hingga Pasal 1819.[17]

Orang yang telah diberi kuasa (juru kuasa) melakukan perbuatan hukum atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga ia mewakili "si pemberi kuasa". Artinya adalah apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang member kuasa. Dari ketentuan Pasal 1793 dapat dilihat bahwa pemberian kuasa adalah bebas dari sesuatu bentuk cara (formalitas) tertentu, dengan kata lain ia adalah perjanjian konsensual, artinya: sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya sepakat antara sipemberi dan si penerima kuasa.[18]

Selain pemberian kuasa dengan lastgeving, ada juga kuasa yang diberi nama *volmacth*. Mengenai kuasa (*volmacht*) tidak diatur, baik secara khusus dalam K.U.H.Perdata maupun dalam perundang-undangan lainnya, sedangkan yang dimaksud dengan Kuasa atau *volmacht* adalah

[17] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.hlm. 53.

[18] Agus Pandoman, … *Op.Cit.*hlm.180.

"perbuatan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa guna kepentingan pemberi kuasa dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu"[19]

4. Teori Pemindahan Hak

Teori pemindahan hak milik ini dikemukakan oleh Mr. Paul Scolten yang disebut "*Legitimatie Theorie"*, sebagai berikut:

Pada umumnya hak milik atas suatu benda hanya dapat berpindah secara syah, jika seseorang memperolehnya dari orang yang berhak memindahkan hak milik atas benda tersebut, ialah pemiliknya."[20]

Setiap pemindahan hak milik baik barang bergerak maupun barang tetap berjalan melalui dua tahap ialah: didahului dengan mengadakan perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak milik, sebagai tahap pertama, kemudian dilakukan perjanjian *Zakelijk* atau *Lavering*,atau pernyerahan, yaitu perjanjian tentang pemindahan hak milik itu sendiri, sebagai tahap kedua.

Pada pemindahan hak milik atas barang-barang bergerak kedua perjanjian itu berjalan seketika, artinya setelah syarat-syarat jual-beli dipenuhi (perjanjian obligatoir) maka pada saat itu dilakukan penyerahan

[19]Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publishitas-Non Publishitas*,Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta (Jilid I), Yogyakarta.hlm.128.B

[20] Bachsan Mustafa, Bewa Ragawino, Yaya Priatna, *Asas-Asas Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Armico, Bandung,1985.hlm.43.

barang tersebut (perjanjian Zakelijk), karena penyerahan hak milik atas barang-barang bergerak dilakukan dari tangan ketangan.

Sedangkan untuk penyerahan hak milik benda tetap yaitu tanah dilakukan melalui penyerahan yuridis, ialah suatu penyerahan yang harus memenuhi syarat-syarat hukum tertentu, syarat mana merupakan syarat-syarat essential untuk syahnya suatu pemindahan hak milik atas benda tetap (tanah).

Syarat pertama, ialah adanya suatu perjnajian obligatoir, yaitu suatu perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak milik, misalnya jual-beli atas sebidang tanah yang dilakukan oleh para pembuat akta tanah seperti camat, PPAT, atau Notaris, yang kemudian oleh pejabat ini diterbitkan akta jual-beli atau akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah tersebut,

Syarat kedua, ialah adanya perjanjian *zakelijk* atau *lavering* penyerahan, yaitu suatu perjanjian tentang pemindahan hak milik itu sendiri, yaitu berdasarkan akta ini para pihak atau salah satu pihak mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan setempat, untuk melakukan balik nama atas tanah tersebut. Balik nama ini dilakukan dengan mencatatkan akta jual beli, kemudian dikeluarkanlah sertipikat tanah atas nama pemegang hak tersebut, maka sertipikat tanah ini berfungsi sebagai alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat.[21]

[21] *Ibid*.hlm.45.

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini bersifat penelitian hukum normatif, yaitu peneliti pada umumnya akan menganalisis fakta-fakta atau kejadian yang relevan dengan norma-norma hukum, dengan langkah awal adalah identifikasi fakta-fakta hukum terkait dengan pelaksanaan implementasi subrogasi pelunasan hutang dengan *lastgeving* sebagai instrument hukum dalam peralihan hak atas tanah.

2. Objek Penelitian

Objek kajian dalam penelitian ini adalah implementasi subrogasi pelunasan hutang dengan *lastgeving* sebagai instrument hukum dalam peralihan hak atas tanah.

3. Subjek Penelitian

Subjek dari penelitian ini adalah, pihak-pihak yang terlibat terhadap perjanjian kuasa dengan pemberian lastgeving yaitu, Notaris.

4. Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Sumber data primer, yaitu data yang diperoleh dengan cara wawancara dan observasi.

b. Sumber data sekunder, yaitu data diperoleh melalui bahan hukum baik lisan maupun tulisan seperti, buku-buku, jurnal, makalah, majalah, Koran, dokumen, peraturan perundang-undagan.[22]

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data akan dapat dilakukan dengan baik, jika tahap sebelumnya sudah cukup dipersiapkan secara matang. Pengumpulan data dapat dilakukan dengan berbagai metode dan pendekatan yang selaras dengan tipe penelitian.[23]

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer, yakni dilakukan dengan diambil langsung oleh peneliti dari objek atau subjek penelitian yaitu wawancara kepada notaris.
b. Data Sekunder, yaitu bahan pustaka yang didapat tidak secara langsung dari objek penelitian, meliputi peraturan perundang-undangan, majalah, disertasi atau tesis, buku-buku dan dokumen-dokumen lain yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti.[24]

---

[22] M. Syamsudin, *Oprasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.hlm.101.

[23] *Ibid*.hlm.122

[24] Suratman, et. al., *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012.hlm.123.

6. Metode Pendekatan

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya.[25]

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah pendekatan doktrinal dan non doktrinal. Pendekatan doktrinal yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan non doktrinal yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif-empiris, yang dimaksud dengan normatif-empiris adalah suatu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan system norma. Sistem norma berperan sebagai objek kajian dalam penelitian ini kemudian dipadukan dengan data pendukung berupa wawancara yang merupakan aplikasi dari penerapan norma tersebut kepada masyarakat.

Dengan perpaduan kedua metode pendekatan penelitian, yaitu doktrinal dan non doktrinal, penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran yang komprehensif terkait dengan subtansi penelitian. Untuk mengkaji tentang permasalahan pertama dalam penelitian ini, yaitu terkait penerapan subrogasi dengan pemberian surat kuasa *lastgeving* dalam peralihan hak atas tanah. Kemudian untuk mengkaji mengenai implikasi dalam pelaksanaan penerapan subrogasi dengan pemberian

[25] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2013, hal.136.

surat kuasa *lastgeving* dalam peralihan hak atas tanah maka pendekatan non doctrinal yang digunakan.

7. Analisis Data

Data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian tersebut (baik data primer maupun data sekunder) akan dianalisis dengan menggunakan analisa kualitatif, artinya menguji data dengan konsep dan pendapat para ahli, peraturan perundang-undangan dan studi yang akhirnya menarik kesimpulan untuk menentukan hasil analisis data merupakan langkah selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dan pemahaman dalam tesis ini maka peneliti mengelompokkan menjadi 4 (empat) bab, semuanya itu merupakan suatu pembahasan yang utuh yang saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya guna memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian. Dibawah ini diuraikan secara garis besar subatansi masing-masing bab dalam tesis ini sebagai berikut:

1. Bab pertama berisi pendahuluan yang memaparkan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, teori atau doktrin, metode penelitian dan sistematika penulisan.
2. Bab kedua berisi tinjauan umum tentang implementasi subrogasi dengan *lastegeving* sebagai instrument peralihan hak atas tanah. Pada bab ini

berisikan tinjauan tentang subrogasi, tinjauan tentang pemberian kuasa dengan cara *lastgeving*, tinjauan umum tentang peralihan hak tanggunan dan , tinjauan tentang peralihan hak atas tanah .

3. Bab ketiga berisi pembahasan hasil penelitian dan wawancara mengenai implementasi subrogasi dengan *lastgeving* sebagai instrument hukum dalam peralihan hak atas tanah. Pada bab ini berisikan tentang implikasi dari adanya subrogasi dengan pemberian surat kuasa *lastgeving* terkait dalam peralihan hak atas tanah dan upaya penyelesaian terhadap implikasi dalam pelaksanaan penerapan subrogasi melalui pemberian surat kuasa *lastgeving* dalam peralihan hak atas tanah.
4. Bab keempat berisi penutup yang memaparkan kesimpulan dan saran-Saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG IMPLEMENTASI SUBROGASI DENGAN LASTGEVING SEBAGAI INSTRUMEN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Tinjauan Umum Subrogasi

1. Pengertian Subrogasi

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan pada pihak lainnya. Peralihan Hak Tanggungan diatur di dalam ketentuan Pasal 1 sampai dengan Pasal 17 UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan). Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu :

(1) *Cessi* yaitu perbuatan hukum yang mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan pada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta bawah tangan. Secara lisan tidak sah.

(2) *Subrogasi*, yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur. Terdapat 2 (dua) cara terjadinya subrogasi, yaitu karena : (a) perjanjian (kontraktual); dan (b) undang-undang.[26]

Dalam hal ini peralihan hak tanggungan dengan cara subrogasi adalah penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur.[27] Penggantian itu terjadi dengan pembayaran yang diperjanjikan ataupun karena ditetapkan oleh undang-undang.

Dasar Hukum Subrogasi adalah:

1. Pasal 1400 KUHPerdata,

"Subrogasi atau penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang".

[26] Agus, … *Op.Cit*,hlm.220.B
[27] *Ibid.*

2. Pasa1401KUHPerdata,

   Perpindahan itu terjadi karena persetujuan:

   a. bila kreditur, dengan menenima pembayanan dan pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikannya dalam menggunakan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotek-hipoteknya terhadap debitur; Subrogasi mi harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan bersamaan dengan waktu pembayaran.
   b. bila debitur menjamin sejumlah uang untuk melunasi utangnya, dan menetapkan bahwa orang yang meminjamkan uang itu akan mengambil alih hak-hak kreditur, agar subrogasi ini sah, baik perjanjian pinjam uang maupun tanda pelunasan, harus dibuat dengan akta otentik, dan dalam surat perjanjian pinjam uang harus diterangkan bahwa uang itu dipinjam guna melunasi utang tersebut; sedangkan dalam surat tanda pelunasan hams diterangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang dipinjamkan oleh kreditur baru. Subrogasi ini dilaksanakan tanpa bantuan kreditur.

3. Pasal1402KUHPerdata,

   Subrogasi terjadi karena undang-undang:

   a. untuk seorang kreditur yang melunasi utang seorang debitur kepada seorang kreditur lain, yang berdasarkan hak istimewa atau hipoteknya mempunyai suatu hak yang lebih tinggi danpada kreditur tersebut pertama;

b. untuk seorang pembeli suatu barang tak bergerak, yang memakai uang harga barang tersebut untuk melunasi para kreditur, kepada siapa barang itu diperikatkan dalam hipotek;
c. untuk seorang yang tenikat untuk melunasi suatu utang bersama-sama dengan orang lain, atau untuk orang lain dan berkepentingan untuk membayar utang itu;
d. untuk seorang ahli waris yang telah membayar utang-utang warisan dengan uangnya sendiri, sedang ia menerima warisan itu dengan hak istimewa untuk mengadakan pencatatan tentang keadaan harta peninggalan itu.

4. Pasal1403KUHPerdata,

   Subrogasi yang ditetapkan dalam pasal-pasal yang lalu terjadi, baik terhadap orang-orang penanggung utang maupun terhadap para debitur, subrogasi tersebut tidak dapat mengurangi hak-hak kreditur jika ia hanya menerima pembayaran sebagian; dalam hal in ia dapat melaksanakan hak-haknya mengenai apa yang masih harus dibayar kepadanya, lebih dahulu daripada orang yang memberinya suatu pembayaran sebagian.

Apabila seorang pihak ketiga melunaskan utang seorang debitur kepada krediturnya yang asli, maka lenyaplah hubungan hukum antara debitur, dengan debitur asli. Akan tetapi, pada saat yang sama hubungan hukum tadi beralih kepada pihak ketiga yang melakukan pembayaran kepada kreditur asli. Dengan pembayaran tersebut maka perikatan itu sendiri

tidak lenyap tetapi yang terjadi ialah pergeseran kedudukan kreditur kepada orang lain.[28]

2. Cara Terjadinya Subrogasi

Ada dua cara terjadinya subrogasi yaitu, karena:

a. Subrogasi karena perjanjian

Pada umumnya perikatan akan berakhir dan debitor bebas dari kewajiban pemenuhan prestasi. Ada kemungkinan bahwa pembayaran tidak serta merta mengakhiri perikatan, tetapi kemudian debitor berhadapan dengan kreditor baru. Dipenuhinya prestasi oleh pihak ketiga mengakibatkan digantikannya kedudukan kreditor lama oleh kreditor baru.[29]

Kewajiban debitor tidak berakhir, tetapi ia tetap harus memenuhi prestasinya kepada kreditor baru, yaitu oihak ketiga (kreditor baru) yang telah membayar kewajiban debitor kepada kreditor lama. Hal tersebut tidak terjadi dengan sendirinya, tetapi harus diperjanjikan oleh pihak ketiga dengan kreditor lama. Peristiwa ini dikenal sebagai subrogasi karena perjanjian (Pasal 1401 KUHPerdata). Subrogasi harus dilakukan secara tegas (*uitdrukkelijk*) dan terjadi pada saat yang sama (*gelijktijdig*)

[28] Mariam, … *Op.Cit*.hlm.127

[29]Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT.Citra Adiya Bakti, Bandung,2014.hlm.174

dengan dilakukan pembayaran serta subrogasi terjadi hanya untuk jumlah yang dibayar secara nyata.[30]

Untuk subrogasi karena perjanjian, subrogasi dibedakan menjadi subrogasi yang datang dari pihak kreditor (Pasal 1401 ayat (1) KUHPerdata) dengan subrogasi yang datang dari pihak debitor (Pasal 1401 ayat (2) KUHPerdata).

Pasal 1404 KUHPerdata menyatakan bahwa:

"Pergantian ini terjadi dengan persetujuan :

1) Apabila si berpiutang, dengan menerima pembayaran itu dari seorang pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewanya, dan hipotik-hipotik yang dipunyainya terhadap si berutang.
   Subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan tepat pada waktu pembayaran.
2) Apabila si berutang meminjam sejumlah uang untuk melunasi utangnya dan menetapkan bahwa yang meminjami uang itu akan menggantikan hak-hak si berpiutang maka, supaya subrogasi ini sah, baik perjanjian pinjam uang maupun harus dibuat dengan akta otentik dan dalam suratnya perjanjian pinjam uang maupun harus dibuat dengan akta otentik, dan dalam suratnya perjanjian pinjam, uang harus diterangkan bahwa uang itu dipinjam guna melunasi utang tersebut, sedangkan selanjutnya suratnya tanda pelunasan harus menerangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang untuk itu dipinjamkan oleh si berpiutang baru.
   Subrogasi, ini dilaksanakan tanpa bantuan si berpiutang.[31]

Dikatakan telah terjadi subrogasi yang inisiatifnya datang dari pihak kreditor bilamana kreditor dengan menerima pembayaran dari pihak ketiga (kreditor baru) menetapkan bahwa adalah orang ini yang

[30] *Ibid.*hlm.175
[31] Pasal 1401 KUHPerdata

akan menggantikan hak-hak, gugatan, hak-hak istimewa, dan jaminan yang dipunyainya terhadap debitor.

Subrogasi atas inisiatif debitor harus dilakukan dengan akta otentik, yakni perjanjian-perjanjian yang memuat ketentuan tentang:

a). Perjanjian pinjam uang dari kreditor baru dan

b). Tanda pelunasan utang yang menerangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang dipinjam serta selanjutnya diperjanjikan bahwa kreditor baru akan menggantikan kedudukan kreditor lama.[32]

Subrogasi atas inisiatif debitor ada dua hubungan hukum berbeda, yaitu:

a). Pertama ialah pinjam-meminjam uang antara debitor dan kreditor.

b). Kedua ialah pelunasan utang debitor kepada kreditor lama dengan menyebutkan bahwa untuk itu telah digunakan uang pinjaman tersebut.

Pembayaran, baik subrogasi yang inisiatifnya datang dari kreditor maupun subrogasi yang prakarsanya datang dari pihak debitor akan membebaskan debitor dari kewajiban untuk membayar utangnya kepada kreditor lama. Dalam hal ini timbul kewajiban membayar utang kepada kreditor baru. Subrogasi terjadi sejak uang dibayarkan kepada kreditor lama.

[32] Herlien,…*Op.Cit*.hlm.176

b. Subrogasi karena Undang-Undang

Subrogasi dapat terjadi karena sendirinya atau karena undang-undang. Dalam hal ini dengan terjadinya pembayaran oleh pihak ketiga (kreditor baru) kepada kreditor lama, seklipun tanpa diperjanjikan oleh pihak-pihak, telah terjadi subrogasi.

Pasal 1402 KUHPerdata menyatakan:

"subrogasi terjadi demi undang-undang:

1. Untuk seorang yang sedang ia sendiri orang, berpiutang, melunasi seorang berpiutang lain yang berdasarkan hak-hak istimewanya atau hipotik, mempunyai suatu hak yang lebih tinggi.
2. Untuk seorang pembeli sesuatu benda tidak bergerak, yang telah memakai uang harga benda tersebut untuk melunasi orang-orang berpiutang, kepada siapa benda itu diperikatkan.
3. Untuk seorang yang bersama-sama dengan orang lain, atau untuk orang-orang lain, diwajibkan membayar suatu utang, berkepentingan untuk melunasi utang itu.
4. Untuk seorang ahli waris yang sedang ia menerima suatu warisan dengan hak istimewa untuk mengadakan pencatatan tentang keadaan harga peninggalan, telah membayar utang-utang warisan dengan uangnya sendiri.[33]

Pasal 1403 KUHPerdata mengatur,bahwa: [34]

"Subrogasi yang ditetapkan dalam pasal-pasal yang lalu, terjadi baik terhadap orang-orang penanggung utang maupun terhadap para berutang;subrogasi tersebut tidak dapat mengurangi hak-hak si berpiutang jika ia hanya menerima pembayaran sebagian;dalam hal ini ia dapat melaksanakan hak-haknya, mengenai apa yang masih harus dibayar kepadanya, lebih dahulu dari pada orang dari siapa ia hanya menerima suatu pembayaran sebagian.

[33] Pasal 1402 KUHPerdata.
[34] Pasal 1403 KUHPerdata.

Berikut beberapa peristiwa hukum yang mengakibatkan subrogasi demi hukum (Pasal 1402 KUHPerdata) adalah:

a. Seorang kreditor melunasi orang berpiutang lain yang berdasarkan hak istimewa atau hak tanggungan mempunyai suatu hak yang lebih tinggi.

b. Seorang pembeli benda tetap yang telah memakai uang harga benda tersebut untuk melunasi orang berpiutang, kepada siapa benda itu diperikatkan dengan hak tanggungan.

c. Orang yang bersama-sama dengan orang lain atau untuk orang lain diwajibkan membayar utang, berkepentingan untuk melunasi utang itu, seperti pada pembayaran oleh salah seorabg kreditor pada utang dengan tanggung renteng atau pembayaran yang dilakukan oleh *borg*/penanggung.

d. seorang ahli waris yang menerima dengan hak istimewa (*beneficiare)*, tetapi telah membayar seluruh utang pewaris. [35]

B. Tinjauan Umum Pemberian Kuasa Dengan Lastgeving

1. Pengertian Umum Surat Kuasa

Sejalan dengan perkembangan taraf kehidupan dan meningkatnya kekebutuhan masyarakat, lambat laun hukum Romawi melepaskan prinsip dasar tersebut dan bersamaan dengan itu di dalam masyarakat mulai di kenal lembaga perwakilan, sehingga apabila seseorang karena sesuatu hal tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum guna memperoleh sesuatu hak, maka ia dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum itu.[36]

---

[35]J.satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kimpensatie & Percampuran Hutang*, Alumni, Bandung, 1991.hlm.72-94.

[36] G.H.S.L. Tobing, *Lembaga Kuasa, Makalah yang disampaikan dalam kursus penyegaran Notaris, Ikatan Notaris Indonesia*, Surabaya tanggal 29-31 Mei 1988,hlm.

Dalam melakukan perbuatan hukum bahwa di dalam masyarakat mulai dikenal lembaga perwakilan, namun menurut kenyataannya seiring berkembangnya waktu dalam kehidupan manusia kita ketahui bahwa dalam melakukan perbuatan dalam lembaga perwakilan tidak langsung (*middellijke tegenwoordiging*) Pada perwakilan tidak langsung yang bertindak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan yang bersangkutan adalah yang mewakili sendiri dan dengan demikian akibat hukum dari perbuatannya itu hanya mengikat dirinya sendiri, oleh karena itu dalam melukukan perbuatan hukum tidak bertindak untuk dan atas nama pihak lain.

Setelah itu dilakukan perbuatan hukum berikutnya, dimana ia memindahkan hak-hak yang diperolehnya dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu kepada orang yang sesungguhnya berkepentingan pada perbuatan hukum itu. Dengan demikian dapat dilihat dengan jelas, bahwa pada perwakilan tidak langsung unsur perwakilan hanya menyangkut hubungan intern antara yang diwakili dan yang mewakili.

Dalam hukum Perancis pada mulanya hanya dikenal lembaga perwakilan tidak langsung *(middellijke vertegenwoordiging*), namun dengan terjadinya perkembangan yang sangat pesat dalam dunia perdagangan dan karena tuntutan dalam berbagai bidang, maka prinsip dasar yang dianut sebelumnya lambat laun semakin ditinggalkan, untuk kemudian di dalam masyarakat hukum mulai berkembang lembaga-lembaga perwakilan, baik berupa pemberian tugas disertai pemberian

wewenang (*lastgeving)*, pernyataan pemberian kuasa (*machtiging*) maupun "*volmacht*" yang semuanya itu diterjemahkan dalam bahasa Indonesia dengan satu perkataan, yakni "Kuasa".[37]

Surat kuasa adalah surat yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu sedangkan Pemberian Kuasa (*lastgeving*) adalah pemberian kewenangan kepada orang lain untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas nama si pemberi kuasa. Sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1792 yang dimaksud dengan pemberian kuasa yaitu: "suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".[38]

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.[39] Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dengan

---

[37] Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990, hlm. 469.

[38] Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, hlm. 3.

[39] *Ibid* .

perkataan lain, penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu.

Pasal 1792 KUHPerdata memberikan batasan (definisi) Mengenai "*lastgeving*", dimana dikatakan, bahwa "*lastgeving"* adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan (*macth*) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan suatu urusan".[40] Perkataan-perkataan "suatu urusan" (*een zaak*) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedang perkataan-perkataan "atas namanya" mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.[41]

Dalam hal ini yang perlu dicermati dan digaris bawahi dalam pengertian diatas adalah definisi menurut KUHPerdata, dimana disitu terdapat kata-kata "menyelenggarakan suatu urusan" dan kata-kata "untuk atas namanya" ditinjau dari sisi yuridis kata-kata "menyelenggarakan suatu urusan" berarti bahwa disitu terdapat suatu perbuatan hukum yang akan mengakibatkan akibat hukum tertentu sedangkan kata-kata "untuk atas namanya" berarti adanya seseorang yang mewakilkan kepada orang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Dapat diartikan bahwa orang yang menerima kuasa dalam melakukan urusan tersebut adalah mewakili dan dalam hal ini berarti si

---

[40] Pasal 1792 KUHPerdata.

[41] Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, hlm. 69.

penerima kuasa berbuat untuk dan atas nama si pemberi kuasa, serta akan menimbulkan hak dan kewajiban baik dari si pemberi kuasa maupun penerima kuasa tersebut.

Berdasarkan pengertian Pasal 1792 maka unsur yang harus ada dalam sebuah pemberian kuasa adalah, adanya persetujuan yang berisi pemberian kekuasaan kepada orang lain dimana kekuasaan itu diberikan untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa. Dengan tetap berpegangan pada unsur tersebut maka dapat dilihat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa mempunyai hubungan seperti layaknya atasan dan bawahan, karena penerima kuasa harus menjalankan tugas dari pemberi kuasa.

Kekuasaan yang dilimpahkan oleh pemberi kuasa adalah mutlak berasal dari dirinya karena sangat mustahil pemberi kuasa dapat melimpahkan kekuasaannya kepada si penerima kuasa tetapi kekuasaan tersebut merupakan milik orang lain. Karena kekuasaan pemberi kuasa adalah mutlak, maka pemberi kuasa memiliki kebebasan penuh untuk mencabut kekuasaan tersebut dari penerima kuasa.

2. Pelaksanaan surat kuasa

Dalam pelaksanaan surat kuasa dan menyelenggarakan suatu urusan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1792 KUH Perdata adalah untuk melakukan “suatu perbuatan hukum”. Adapun dimana suatu perbuatan hukum yang dimaksud adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh si penerima kuasa, yaitu menyelenggarakan suatu urusan demi

kepentingan si pemberi kuasa. Agar penerima kuasa dapat melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, maka ia diberi kekuasaan oleh pemberi kuasa yang menyebabkan ia berwenang melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa.[42]

3. Kewajiban-kewajiban penerima kuasa.

Kewajiban-kewajiban penerima kuasa dalam Hal ini diatur dalam Pasal 1800–1806 KUHPerdata. Sesuai dengan Pasal 1800 kewajiban terpenting yang harus dilaksanakan oleh penerima kuasa adalah melaksanakan kekuasaan yang dilimpahkan kepadanya oleh pihak yang memberikan kuasa, selama pemberian kuasa tidak terhenti dalam hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 1813 dan seterusnya. Dan penerima kuasa bertanggung jawab atas segala kerugian yang diderita sebagai akibat dari ketiadaan pelaksanaan kekuasaan.

Apabila perjanjian pemberian kuasa masih berlaku, pemberi kuasa meninggal dunia, maka menurut Pasal 1813 hal ini menyebabkan perjanjian pemberian kuasa berakhir. Akan tetapi ayat 2 dari Pasal 1800 BW menentukan, apabila pada waktu pemberi kuasa meninggal dunia, penerima kuasa sudah mulai melakukan tugasnya selaku kuasa, maka ia diwajibkan untuk menyelesaikan tugasnya tersebut.

Menurut Pasal 1801 BW penerima kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tetapi

[42] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Sumur Bandung, 1982, hlm. 307.

penerima kuasa juga bertanggung jawab atas kelalaian dalam menjalankan tugasnya. Pasal 1802 BW mewajibkan penerima kuasa untuk melaporkan kepada pemberi kuasa tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang telah diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada si pemberi kuasa.

Perjanjian pemberian kuasa atau *lastgeving* diatur dalam pasal 1792 - 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1792 KUH Perdata, menyebutkan bahwa.

- Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah suatu perjanjian di mana seseorang memberi kuasa kepada orang lain, sedang penerima kuasa menyetujuinya untuk atas nama pemberi kuasa bertindak dalam suatu urusan.

Dalam Sifat Pemberian Kuasa Yang perlu diperhatikan .

Pada asasnya seseorang (*lastgever*) menyuruh orang lain (*lasthebber)* untuk melakukan perbuatan hukum guna kepentingan dirinya. Dalam hal ini pemberian kuasa, dikecualikan dalam hal yang sangat pribadi, seperti membuat surat wasiat (*testamen*) atau waris dan dalam hal hukum keluarga, seperti tugas sebagai suami isteri.

Perjanjian pemberian kuasa menurut pasal 1793 KUH Perdata dapat terjadi dengan cara lisan atau dengan tertulis, dalam bentuk surat, akta bawah tangan, maupun akta otentik (akta notaris).[43]

Menurut pasal 1794 KUH Perdata, secara prinsip perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) terjadi dengan cuma-cuma tanpa imbalan upah, ataupan dengan imbalan upah. Imbalan upah tersebut dapat ditetapkan dalam perjanjian yang disepakati oleh pemberi kuasa (*lastgever*) dengan penerima kuasa (lasthebber) atau berdasarkan ketentuan undang-undang. Bidang persoalan yang dapat diberi kuasa (dikuasakan) terjadi dalam dua hal, yaitu :

1. Pemberian kuasa khusus, maksudnya dalam bidang tertentu saja. Dala hal ini penerima kuasa tidak boleh bertindak melebihi wewenang yang telah diberikan.
2. Pemberian kuasa umum, maksudnya dalam segala macam kepentingan atau perbuatan pengurusan.

Pasal 1796 KUH Perdata tentang pemberian kuasa dalam bidang memindahtangankan benda-benda, menjaminkan (menghipotikkan) benda tetap, membuat perjanjian perdamaian, dan perbuatan yang sifatnya dilakukan oleh pemilik sendiri, bentuk pemberian kuasa harus secara tegas dan dengan dibuat secara tertulis.

[43] Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Pustaka Pena, Yogyakarta, 2007, hlm. 52

4. Terjadinya Pemberian Kuasa.

Perjanjian pemberian kuasa dapat terjadi dalam dua kemungkinan, yaitu:

a. Perwakilan secara langsung. Penerima kuasa dalam bertindak memberitahukan kepada pihak ketiga bahwa ia berbuat atas suruhan orang lain.
b. Perwakilan secara tidak langsung. Penerima kuasa tidak memberitahukan kepda pihak ketiga bahwa ia disuruh pemberi kuasa, tetapi ia bertindak keluar terhadap pihak ketiga, seolah-olah untuk kepentingannya sendiri.

5. Bentuk-Bentuk Perjanjian Pemberian Kuasa.

Dalam perjanjian pemberian kuasa terdapat bentuk-bentuk pembeian kuasa yang didakan menjadi dua yaitu:

a. Perjanjian kuasa dalam arti sempit, yaitu perjanjian pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam pasal 1792 KUH Perdata.
b. Perjanjian pemberian kuasa dalam arti luas, yaitu termasuk juga meliputi tindakan yang sifatnya mewakili kepentingan orang lain, seperti tindakan orang tua atau wali terhadap anak, tindakan guru terhadap murid, tindakan suami terhadap isteri, dan lain-lain.

Lahirnya perjanjian pemberian kuasa tersebut dapat terjadi karena :

1. Perjanjian, yaitu yang terjadi karena kesepakatan pihak pemberi kuasa dengan penerima kuasa.

2. Undang-undang, yaitu karena adanya faktor pengertian pemberian kuasa dalam arti luas seperti dimaksud di atas.

Teori penguasaan atau *voltmacht* adalah suatu pemberian kuasa yang merupakan sumber kekuasaan untuk mewakili kepentingan orang lain dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum.

6. Kewajiban Penerima Kuasa dan Pemberi Kuasa.

Kewajiban penerima kuasa (*lasthebber*) diatur dalam pasal 1800 - 1806 KUH Perdata dan pasal 1812 KUH Perdata, yaitu :

a. Menanggung segala biaya, kerugian dan bunga selama ia belum dibebaskan dalam melaksanakan kuasa.
b. Menyelesaikan segala urusan yang telah mulai dikerjakan, sedangkan pemberi kuasa meninggal dunia.
c. Mempertanggungjawabkan segala sesuatu yang merupakan kelalaiannya.
d. Mempertanggungjawabkan perbuatan orang yang ditunjuk sebagai pengganti dalam melaksanakan kuasa itu.
e. Membayar bunga atas uang pokok yang dipakainya guna keperluan sendiri, uang yang harus diserahkannya pada penutupan perhitungan dan dari kelalaiannya.
f. Menahan barang kepunyaan pemberi kuasa yang berada di tangannya, sampai dibayar lunas kepadanya segala sesuatu yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa tersebut. Atau biasa disebut hak retensi penerima kuasa.

Hak retensi adalah hak penerima kuasa untuk menahan barang-barang kepunyaan pemberi kuasa sampai dibayar lunas segala sesuatu yang dapat dituntutnya

Kewajiban pemberi kuasa diatur dalam pasal 1807-1811 KUH Perdata, yaitu :

1) Wajib memenuhi perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, kecuali di luar tugas yang diberikannya.
2) Mengembalikan uang muka dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa dan membayar upah penerima kuasa, meskipun tugas penerima kuasa tersebut tidak berhasil.
3) Memberikan ganti rugi terhadap kerugian yang diderita penerima kuasa sewaktu menjalankan kuasa, kecuali hal-hal yang merupakan kelalaian atau kekurang hati-hatian.
4) Membayar bunga atas uang muka yang dikeluarkan penerima kuasa terhitung mulai hari dikeluarkannya uang muka tersebut.

7. Batas-batas surat kuasa

Didalam surat kuasa mempunyai batas surat kuasa batasan pemberian kuasa bila dilihat dari cara bertindaknya penerima kuasa dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

a. Penerima kuasa bertindak atas namanya sendiri. Hal ini sering dilakukan oleh seorang komisioner yang melakukan perbuatan hukum seolah-olah untuk dirinya sendiri.

b. Penerima kuasa bertindak atas nama orang lain, perbuatan yang dilakukan untuk orang lain dan pada saat melakukannya penerima kuasa menyatakan bahwa ia melakukannya untuk orang lain.[44]

Surat kuasa seperti yang termaksud dalam Pasal 1792 KUH Perdata dibuat untuk memberi ketegasan mengenai pemberian kuasa dari seseorang/badan hukum kepada orang atau pihak lain untuk melakukan suatu tindakan/perbuatan hukum yang karena suatu hal tidak dapat dilakukan sendiri oleh yang mempunyai hak atas perbuatan tersebut.

Perbuatan hukum apapun pada dasarnya dapat dilakukan dengan surat kuasa, misalnya surat kuasa untuk menghadap di muka pengadilan, surat kuasa dalam rangka pembuatan akte Notaris, dan lainnya. Namun yang membedakan adalah bagaimana penerapan surat kuasa tersebut kedalam masing-masing tindakan hukum. Pada Pasal 1793 KUH Perdata ayat 1 disebutkan : "kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan bahkan dalam bentuk sepucuk surat ataupun dengan lisan". Sedangkan pada ayat 2 disebutkan mengenai pemberian kuasa secara diam-diam, namun untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dilakukan dengan akta otentik.

Berakhirnya Persetujuan Pemberian Kuasa Menurut pasal 1813 KUH Perdata, perjanjian pemberian kuasa berakhir apabila :

---

[44] Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Bandung : Alumni, 1992, hlm. 11.

1) Ditarik kembali kuasa tersebut oleh pemberi kuasa.
2) Penerima kuasa atau pemberi kuasa meninggal dunia.
3) Pemberi kuasa atau penerima kuasa berda di bawah pengampuan (curatele).
4) Pemberi kuasa atau penerima kuasa pailit.

Guse Prayudi menyebutkan bahwa pemberian suatu kuasa akan berakhir apabila:[45]

a) . atas kehendak pemberi kuasa
b) atas permintaan penerima kuasa
c) persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan.
d) salah satu pihak meninggal dunia
e) salah satu pihak berada dibawah pengampuan (*curatele*).
f) salah satu pihak dalam keadaan pailit.
g) karena perkawinan perempuan yang memberi/menerima kuasa.
h) atas keputusan Pengadilan.

C. Hak Tanggungan Atas Tanah

1. Pengertian hak tanggungan

Sebagaimana telah dimukakan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah, bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah "hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah

[45] Guse Prayudi, *Op. Cit*, hlm. 53.

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadao kreditor-kreditor lain.[46]

Apabila debitur cidera janji, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului daripda kreditur-kreditur yang lain.[47]

UUHT sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan cirri-ciri sebagai berikut:

a. Memberikan kedudukan diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya
b. Selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapa pun objek itu berada
c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehimgga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.[48]

---

[46] Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.173
[47] Sahnan, … *Op.Cit*, hlm.124
[48] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm.410.

2. Dasar hukum hak tanggungan

a. UU No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
    1) Pasal 25: Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
    2) Pasal 33: Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
    3) Pasal 39: Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
    4) Pasal 51: Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25,33, dan 39 diatur dengan undang-undang.
b. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (LN 1996-42; TLN 3632).
c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN 1997-59;TLN 3696)
d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Wktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Peliunasan Kredit-kredit Tertentu.

f. Selama belum ada peraturan undang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT, bahwa peraturan mengenai eksekusi hypotek yang ada pada mulai berlakuknya UUHT (tgl.9 April 1996) berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, yaitu Pasal 224 reglemen Indonesia yang di-bharui (S.1941-44) dan Pasal 258 Reehts *Reglement Biten Gewesten* (S.1927-227).

g. Dalam Pasal 25 UUHT dinyatakan bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUHT, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan HT, kecuali ketentuan mengenai Credietverban dan Hypotek sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan, tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan UUHT dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan UUHT.

3. Objek Hak Tanggungan.

Suatu benda untuk dapat dijadikan jamikan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah harus memenuhi beberpa persyaratan, yang menurut penjelasan umu angka 5 dan penjelasan Pasal 4 ayat (1) adalah sebagai berikut:

a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijaminkan berupa uang

b. Termasuk sifat yang didaftar dalam daftar umum, karena harus dipenuhi "syarat publisitas"

c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji, maka benda yang dijaminkan akan dijual

d. Memerlukan penujukkan secara khusus oleh suatu undang-undang.[49]

Dari apa yang telah dikemukakan di atas, maka Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan bahwa objek hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1) Hak Milik

2) Hak Guna Usaha

3) Hak Guna Bangunan

4) Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuannya wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan

5) Hak Pakai atas tanah Hak Peneglolaan

6) Hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas taanh Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas tanah negara.[50]

4. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan

Dalam pasal 8 ayat 1 UUHT, telah dinyatakan bahwa yang dapat menjadi pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan

[49] Sahnan, … *Op. Cit*.,hlm.124
[50] Urip, … *Op.Cit*.,hlm.417

hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Kemudian lebih lanjut dalam Pasal 8 ayat 2 menyatakan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Sedangkan yang menjadi pemegang hak tanggungan menurut Pasal 9 UUHT adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.[51]

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Hak Tanggungan juga disebutb debitor, yaitu pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Pemegang Hak Tanggungan juga disebut kreditor, yaitu pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.

[51] Sahnan, … *Op.Cit.*,hlm. 126

5. Proses Pemberian Hak Tanggungan

Proses pemberian Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melalui dua tahap, yakni:

a. Tahap pemberian hak tanggungan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT, yang sebelumnya telah dibuatkan suatu perjanjian hutang-piutang yang menjadi dasar dari hak tanggungan (Pasal 10 ayat 1 dan 2).

b. Tahap pendaftaran pada Kantor Badan Pertanahan (Pasal 13 ayat 1). Pendaftaran ini adalah penting karena untuk membuktikan pada saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Untuk memberikan suatu kepastian mengenai saat pendaftaran maka ditentukan bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan. Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur maka dihitung dari hari kerja berikutnya. (Pasal 13 ayat 4). [52]

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa salah satu sifat Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accesoir*) pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang, sedangkan perjanjian

[52] Urip, …*Op.Cit*.,hlm.423

accesoir merupakan perjanjian ikutan yang menimbukkan hubungan hukum penjaminan atas perjanjian pokok, keberadaan, berakhir, dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinnya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya.[53]

6. Peralihan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 16 telah ditentukan bahwa jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih, maka wajib untuk dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Peralihan Hak Tanggungan tersebut dapat terjadi karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain.

Dalam penjelasan undang-undang yang dimaksud dengan *cessie* adalah, perbuatan hukum pengalihan piutang oleh kreditur pemegang hak taggungan kepada pihak lain. *Subrogasi* adalah, penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur.[54] Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain yang dirinci pada ayat ini, sebagai missal dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabbkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perushaan yang baru.

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 18 Undang-Undang No.4 tahun 1996 sebagai hak jaminan, maka hak tanggungan atas tanah dapat dihapus karena beberapa hal antara lain:

[53] Sahnan, … *Op. Cit*.,hlm127
[54] Agus pandoman, … *Op.Cit.*,hlm. 220

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, sebagai konsekuensi dari sifat accesoir dari hak tanggungan.

b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan itu sendiri, yang dinyatakan dengan akta, yang diberikan kepada pemberi hak tanggungan.

c. Pembersihan hak taggungan berdasrkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli tanah yang dijadikan jaminan,

d. Hapusnya hak atas yanah yang dibebani hak tanggungan.

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan. Apabila debitur cidera janji maka:

a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud Pasal 6

b. Titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan (Pasal 14 ayat 2).

Ada dua macam cara eksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu:

1) Melalui pelelangan umum, dan

2) Eksekusi di bawah tangan.

Pada dasarnya eksekusi dilakukan dengan melalui pelelangan umum, hal ini dimaksudkan agar diperoleh harga yang paling tinggi terhadap objek hak tanggungan yang dijual. Akan tetapi apabila di dalam pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga yang tertinggi, maka dimungkinkan harga eksekusi dilakukan dengan cara penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan, atas dasar kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, dan sekiranya penjualan di bawah tangan ini akan dapat memeproleh harga yang tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak.

Dibawah tangan adalah penjualan barang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemeberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

9. Roya

Menurut Pasal 22 UU No.4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa apabila hak tanggungan hapus, maka kantor pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.

Permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yag berkepentingan dengan melampirkan persyaratan-persyaratan, antara lain:

1) Sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa HT hapus karena piutangnya telah lunas

2) Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan hak taggungan yang bersangkutan.

Apabila oleh suatu sebab, kreditur tidak bersedia memberikan pernytaan maka para pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukumnya.

D. Tinjaun Umum Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disegaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang disengaja. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.[55] Pindahnya hak atas tanah ini karena pewarisan, dengan meninggalnya pemilik tanah maka dengan sendirinya, menurut hukum tanah akan pindah kepada ahli warisnya, sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dapat dilakukan melalui perbuatan hukum seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang

[55] Boedi Harsono Jilid I, Hukm Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA dan Pelaksanaanya, Jambatan, Jakarta, hlm.329.

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.[56] Dalam Pasal 2 PP Nomer 37 tahun 1998 tentang PPAT dan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan BPN Nomor Tahun 1997 ditentukan jenis akta yang dapat dibuat oleh PPAT antara lain perbuatan hukum mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan kedalam perusahaan (imbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan.[57]

2. Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

a. Pewarisan tanpa wasiat

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan atau sering disingkat dengan waris, yaitu dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah tersebut dengan sendirinya akan beralih kepada ahli warisnya. Beralihnya hak atas tanah itu tanpa ada perbuatan hukum yang sengaja, akan tetapi dengan sendirinya/secara otomatis karena hukum beralih kepada ahli warisnya.[58]

Karena peralihan haknya dengan sendirinya karena hukum, maka pewarisan tanpa wasiat peralihan haknya tidak perlu dibuatkan akta dari

---

[56] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah, Kencana*, Jakarta, 2010, hlm. 299.

[57] Mhd.Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010 tentang jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm.277

[58] *Ibid*

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah karena warisan ini harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Untuk bias didaftar di Kantor pertanahan, maka para ahli waris harus dapat menunjukkan bukti diri sebagai ahli waris yang berupa surat keterangan waris, serta perlengkapan syarat yang diperlukan.[59]

b. Pemindahan Hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepadapihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa dikarenakan:

1) Jual-Beli

Jual-beli dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Dalam jual beli ada dua pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual yang mempunyai barang untuk diserahkan dan pihak kedua sebagai pembeli yang membayar sejumlah uang untuk memperoleh barang dari penjual.

Jual–beli tanah dalam hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual-beli yang bersifat, tunai, terang, dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual

[59] Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, Hak Atas Tanah dan Peralihannya, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm.120.

kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya.

Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum hutang-piutang. Sifat riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, sedangkan terang bebarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.[60]

2) Hibah

Hibah dalam pengertian umum adalah pemberian yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak lain yang dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya biasanya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup.[61]

Dalam KUHPerdata hibah diatur dalam Bab X Buku III tentang Perikatan. Pengertian hibah diatur dalam Pasal 1666, penghibahan adalah "suatu perjanjian, dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya,dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali,

[60] *Ibid*.hlm. 124

[61] *https://www.google.co.id/webhp?sourceid=chrome-instant&ion=1&espv=2&ie=UTF-8#q=pengertian%20hibah*, diunduh pada hari Senin tanggal 09 Januari 2017 Pukul 09.20 WIB.

menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Perkataan di waktu hidupnya mempunyai arti bagi penghibah, adalah untuk membedakan penghibahan ini dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu surat wasiat (*testament*) yang baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku sesudah pemberi hibah meninggal dan setiap waktu selama penerima itu masih hidup, dapat diubah dan ditarik kembali olehnya. Pemberian dalam *testament* dalam KUHPerdata dinamakan *Legaat* (Hibah wasiat) yang diatur dalam hukum waris, maka dengan sendirinya ia tidak penghibah.[62]

Akta hibah berdasarkan Pasal 1682 harus dibuat dimuka Notaris. Dengan ketetuan Pasal 19 PP No. 24 Th 1997 tentang Pendaftaran tanah, penghibahan tanah, sebagai perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, seperti halnya jual beli, tukar-menukar harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tannah (PPAT).[63]

3) Tukar-Menukar

Peralihan hak atas tanah secara tukar-menukar secara umum diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan antara seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah dengan orang lain yang juga mempunyai suatu hak atas tanah dimana orang yang satu akan memindahlkan hak atas tanahnya kepada pihak lain. Atau dengan kata

[62] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm 95.
[63] Effendi Perangin, Mencegah Sangketa Tanah, Rajawali, Jakarta, 1990, hlm.46

lain perbuatan hukum yang berupa pengalihan pemilikkan dan penguasaan tanah milik satu pihak kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk tanah, jadi tanah ditukar dengan tanah.

Menurut pasal 1541 KUHPerdata tukar-menukar ialah "suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan sesuatu barang secara timbale balik sebagai ganti suatu barang lain".

Tukar –menukar tanah dalam Hukum Agraria Nasional berbeda dengan tukar-menukar dalam hukum perdata. Tukar menukar hak atas tanah dalam hukum Agraria Nasional termasuk peralihan hak yang bersifat tunai, terang dan riil, seperti jual-beli. Tukar-menukar dalam hukum agrarian merupakan perbuatan hukum tunai, tidak perlu ada perbuatan hukum khusus mengenai penyerhan hak miliknya atau lavering. Tukar menukar hak atas tanah harus dibuat dengan akta tukar menukar yang dibuat oleh PPAT, maka beralihlah hak atas tanah tersebut dari pihak satu kepada pihak lainnya.[64]

3. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah

a. Prosedur dan Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual

[64] Erna, …*Op. Cit*, hlm.144

beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Pembuatan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah merupakan tugas pokok PPAT yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai dengan bunyi pasal 37 PP No. 24 Th 1997 ditegaskan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".[65]

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Hal tersebut merupakan salah satu penyempurnaan peraturan pendaftaran tanah yang lama, khususnya untuk

[65] Erna sri wibawanti, R. Murjianto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihan* , libety yogyakarta, 2013, hlm.145.

mewujudkan peran aktif pendaftaran tanah dalam rangka turut membangun desa tertinggal dan sekaligus memberikan sumbangsih bagi program pengentasan kemiskinan. Hal ini berarti pula bahwa profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus sampai ke daerah-daerah pedalaman tanah air, tidak hanya berkonsentrasi di pusat kota yang ramai.[66]

Secara hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan tanpa AJB. Jika suatu peralihan hak sudah dibuatkan secara bawah tangan maka untuk mengajukan balik nama sertifikat tersebut harus dibuatkan lagi AJB di PPAT.

Sebelum pembuatan akta dilakukan, hal yang perlu diperhatikan adalah:

1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui bahwa sertifikat yang dimaksud sesuai dengan daftar buku tanah dikantor pertanahan. Sehingga tanggal pembuatan akta

[66] Soelarman Brotosoelarno, *Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Deputi Menteri Negara Agraria Kepala BPN , Makalah Seminar 1997), hlm. 9.

harus setelah tanggal pengecekan dengan memperlihatkan sertipikat asli.[67]

2) Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan.
3) Pajak yang terutang harus dubayar dan dubuktikan dengan buktin pembayaran, untuk pajak pembeli dengan menggunakan blangko berupa surat setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Gay Atas Tanag Dan Bangunan (SSPD BPHTB), sedang untuk pajak penjua dengan suruat setoran pajak (SSP) penjual.
4) Syarat-syarat yang harus ada sebagai dasar pemuatan akta, antar lain dokumen sebagai bukti hak (sertifikat), Identitas pihak yang mengalihkan dan menerima peralihan, Surat Pembrian Pajak Terutang (SPPT PBB).
5) Apabila peralihan (jual beli) terhadap tanah pertanian, terdapat ketentuan:
    a) Pembeli harus berdomisili diwilayah satu kecamatan dengan objek tanah, kecuali beberapa daerah memberi pengecualian, yaitu misalnya apabila letak tanahnya batasan debgan tempat tinggal pembeli (jaraknya tidak lebih dari 5 km).
    b) Tidak boleh dilakukan pemecahan, apa bila menyebabkan kepemilikan menjadi 2(dua) hektar, kecuali pembelinya telah memiliki tanah pertanian, atau dilakukan perubahan fungsi (pengeringan) terlebih dahulu.

[67] Erna, ... *Op.Cit.* hlm. 146.

c) Ijin peralihan untuk pertanian.

Selain itu, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila:

1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:[68]
3) Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
4) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
5) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

[68] Mhd. Yamin, ... Op.Cit. hlm.278

6) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
7) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
8) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
9) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi sebagai dasar pembuatan akta peralihan hak atas tanah yaitu:

1). Akta Jual Beli:

Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya.

a) Sertipikat asli
b) Fotocopy KK dan KTP suami istri penjual dan pembeli yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
c) Fotocopy SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) tahun terakhir.
d) Melampirkan bukti SSB (Surat Setoran Bea) BPHTB/SPPD (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan) yang telah divalidasi.
e) Akta jual beli dan pengantar dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

f) Melampirkan bukti SSP PPH dalam hal pajak terhutang.

2) Akta Hibah:
   a) Sertipik asli
   b) Foto Copy KTP dan KK suami istri pemberi dan penerima hibah
   c) Surat pernyataan pemberi hibah, bahwa hibah dimaksud tidak melebihi 1/3 bagian dari harta kekayaanyang dimiliki
   d) SSPD BPHTB
   e) SSP PPh
   f) SPPT PBB
3) Akta Tukar Menukar:
   a) Sertipikat asli yang akan ditukar
   b) Foto copy KTP dan KK suami istri masing-masing pihak
   c) SSPD BPHTB
   d) SSP
   e) SPPT PBB
4) Akta Pembagian Harta Bersama:
   a) Sertipikat asli
   b) Foto copy KTP dan KK suami istri pihak-pihak
5) Akta Hak Tanggungan:
   a) Sertipikat asli yang akan ditukar
   b) Foto copy KTP dan KK suami istri pemberi hak tanggungan

c) Foto copy akta pendirian/anggaran dasar dan surat keputusan pengesahan badan hukum dan foto copy KTP yang mewakili sebagai penerima hak tanggungan

d) Surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) bila menggunakan SKMHT.

4. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

a. Dasar Hukum Dan Pengertian Pendaftaran Tanah

Setiap hak atas tanah termasuk perubahan dan juga peralihan serta pembebanan harus didaftar. Pendaftaran tanah bukan hanya dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum pernah didaftar (belum ada sertipikatnya) akan tetapi juga dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah pernah didaftar (bersertipikat) akan tetapi terjadi perubahan baik perubahan mengenai tanahanya maupun pemiliknya.

Dasar hukum dari pendaftaran tanah yang merupakan tugas dari pemerintah dimuat dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960.[69] Dalam Pasal 19 ayat (1) dijelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah hanya untuk kepentingan jaminan secara hukum. Tujuan pendaftaran tanah untuk kepastian hukum memang merupakan tujuan yang primer, pendaftaran tanah dapat juga dipakai untuk keperluan-keperluan lain,misalnya untuk pemungutan pajak (fisikal).

[69] Sahnan, Hukum Agraria Indonesia, Setra Press, Malang, 2016, hlm.109

Pasal 19 ayat (1) menetapkan, pendaftaran tanah harus diatur dalam peraturan pemerintah, maka peraturan pemerintah yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran mendapat landasan yang kuat. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Ayat (2) menetapkan ruang lingkup dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, yakni pendaftaran tanah itu meliputi:

1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut
3) PemberiaN surat-surat tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) sub a adalah termasuk dalam lingkup kegiatan kadaster, sedangkan materi yang diatur dalam sub b termasuk dalam ketentuan pendaftaran hak (*overscijvings ordonantie* (stb 1834 Nomor 27)). [70]

Setiap pemegang hak atas tanah juga wajib untuk mendaftarkan tanahnya, sebagaimana diatur dalam UUPA.

Pasal 23 UUPA ditunjukkan kepada hak milik yang menyatakan:

Ayat 1: Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

[70] Imam Soetiknjon, *Proses terjadinya UUPA*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1987, hlm.106.

Ayat 2: Pendaftaran termasuk dalam ayat 2 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 UUPA :

Ayat 1 : Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalamPasal 19.

Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 UUPA :

Ayat 1 : Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya dak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat 2 : Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhirnya.

b. Objek, Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah

1) Objek Pendaftaran tanah

Adapun objek dari pendaftaran tanah meliputi:

a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai

b) Tanah hak pengelolaan

c) Tanah wakaf

d) Hak milik atas satuan rumah susun

e) Hak tanggungan

f) Hak Negara (Pasal 9 PPNo.24 Tahun 1997), khusus tanah Negara tidak dikeluarkan sertipikat. Pendaftarannya dilakukkanya dengan cara membukukan dalam daftar tanah.[71]

2) Tujuan Pendaftaran Tanah

Mengenai tujuan pendaftaran tanah ini dalam Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997 disebut secara rinci yaitu:[72]

a) Untuk memberikan kepastian hokum dan perlindungan hokum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersasngkutan. Jaminan kepastian hokum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi :

(1). kepastian status hak yag didaftar

(2). kepastian subjek hak

(3). kepastian objek hak

---

[71] Sahnan, … *Op.Cit.*, hlm.106
[72] *Ibid.*

b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

3) Asas-asas Pendaftaran Tanah

a) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan – ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

b) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c) Asas Terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengen memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

d) Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalui sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan asas terbuka. Asas terbuka dimana masyarakat dapat memperoleh informasi kepada pihak- pihak yang berkepentingan sebelum melakukan perbuatan hukum terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar misalnya, pengajuan kredit dapat melihatnya secara terbuka. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut sebagai daftar umum. Tetapi pada kenyataannya karena pendaftaran tanah tersebut baru dilakukan pertama kali oleh Pemilik tanah sehingga belum dapat diketahui secara rinci apakah para pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti yang telah disebutkan di atas.[73]

4). Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pdaftaran tanah mempunyai dua sistem yaitu:

a) sistem pendaftaran akta

Dalam system pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftaran oleh pejabat pendaftaran tanah (PPAT). Dalam

[73] *Erna,... Op.Cit*,hlm.175

system pendaftaran akta PPAT bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut didalam akta yang didaftar.

b) Sistem pendaftaran hak

Dalam sistem pedaftaran hak, setiap penciptaan hak baru, dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta yang merupakan sumber datanya.[74]

5) Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

Dalam usaha mengatasi system publikasi negatif, selaian digunakan lembaga "*Rechtsverwerking*" juga diusahaakan agar sejauh mungkin data yang disediakan adalah data yang benar. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (*mentainance*).[75]

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didftarkan berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 10

[74] Adrian,… *Op. Cit*.,hlm.117

[75] Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional*, Djembatan, Jakarta, 1999, hlm.460

tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Objek dari pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah Negara dan bekas tanah hak milik adat.

Kegiatan pendaftraan tanah untuk pertama kalinya meliputi:

a) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
b) Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pengumpulan hakknya.
c) Penerbitan sertipikat
d) Penyimpanan daftar umum dan dokumen[76]

Pelaksanaan dan penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh instansi yang membidangi isntansi yang membidangi urusan pertanahan, dengan dibantu oleh pejabat lain dengan ditentukan dalam peraturan perundang-undangan peraturan yang berlaku, yaitu:

a) Penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional

b) Pelaksana Pendaftaran pertanahan adalah Kepala Kantor

Pertanahann Kabupaten dibantu oleh Pejabat lain, seperti PPAT,

Pejabat lelang dan juga panitia ajudikasi untuk pendaftaran

secara sistematik.

[76] *Ibid.*

BAB III

IMPLEMENTASI SUBROGASI DENGAN LASTGEVING SEBAGAI INSTRUMEN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Implikasi Subrogasi Dengan Pemberian Surat Kuasa *Lastgeving* Terkait Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Tanah beserta bangunan yang ada diatasnya (rumah) merupakan benda tidak bergerak yang dapat dialihkan kepemilikkannya, diantaranya dengan melalui perbuatan hukum jual beli. Dalam pemilikkanya dapat dilakukan dengan cara pembelian kredit di bank. Dalam perjanjian kredit pemilikkan rumah maka objek dari perjanjian kredit tersebut adalah tanah beserta rumah yang ada diatasnya tanah itu, begitu juga agunan atau jaminan yang diperlukan untuk kredit pemilikkan rumah tersebut adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri.

Beberapa jaminan yang digunakan dalam pemberian kredit oleh bank yang yang dikhususkan pada tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah salah satunya adalah dengan hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 1 Angka 1 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan, yaitu:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. [77]

Hak tanggungan dalam hal ini dapat dialihkan namun karena hak tanggungan bersifat *accesoir* maka beralihnya hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau hutang, dimana pengalihan dilakukan oleh pihak debitur lama kepada penjual dengan penerima pengalihan (debitur-pembeli) melakukan perjanjian mengenai pengalihan atau dalam dunia perbankan dikenal dengan *takeover credit* atas rumah yang masih terkait pinjaman/kredit dan masih merupakan jaminan dibank.

Peralihan hutang dengan cara ini disebut dengan subrogasi, subrogasi yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur.[78] Dalam hal ini subrogasi dapat dimanfaatkan sebagai salah satu cara untuk menyelamatkan kredit.[79]

Menurut Proses pengalihan hak tanggungan dengan cara subrogasi ini dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris dengan pemberian kuasa *lastgeving*, dalam perjanjian jual beli ini adalah merupakan instrument

---

[77] Undang-Undang No.4 tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Republik Indonesia tahun 1996 no.42 dan Tambahan Lembaran Negara tahun 1996 No.3632. Pasal 1 angka 1.

[78] Pandoman, *... Loc.Cit*.hlm.220

[79] Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005.hlm.288

dari *lavering,* karena dalam perjanjian jual beli ini belum terjadi pemindahan hak milik, adapun hak milik baru berpindah ketika telah dilakukan penyerahan sertifikat yang masih dalam jaminan dibank. Sedangkan pembayaran dalam perjanjian ini sudah dilakukan oleh pihak ketiga kepada pihak debitur atau obligatoirnya sudah terjadi.

Dalam subrogasi peralihan dapat terjadi dengan cara :

1. **Peralihan Dengan Subrogasi atau *Takeover Credit* Dimana Dilakukan Pembayaran Lunas Oleh Pihak Penjamin Atau Pihak Ketiga.**
   a. Debitor bersama Penjamin (pihak ketiga) datang bersama-sama kebank, mengutarakan ke bank dengan maksud melakukan pelunasan hutang-hutang, kemudian petugas bank meminta salinan akta hutang untuk melakukan pencocokan pada data di bank.
   b. Dilanjutkan dengan perhitungan jumlah hutang-hutang berikut segala provisi, denda dan lain-lain, kemudian petugas meminta para pihak untuk mengisi formulir yang telah disediakan oleh petugas guna kelengkapan adminstrasi.
   c. Selanjutnya petugas kemudian mencatat pembayaran tersebut, dimana isinya adalah bahwa pembayaran telah dilakukan oleh pihak ketiga atas hutang-hutang kepada debitur. Selanjutnya disebutkan mengenai pemindahan segala tuntutan dan hak-hak yang semula dimiliki oleh kreditur berikut segala jaminan yang diikutkan kepada pihak ketiga.

d. Apabila pelunasan sudah terjadi maka akan diberikan slip tanda pelunasan hutang.[80]

Dalam pembayaran lunas oleh pihak ketiga secara langsung ini adalah cara yang sangat aman, dimana hutang debitur menjadi lunas, pihak kreditur lama juga mendapatkan pelunasan atas piutangnya, serta pihak ketiga akan mendapatkan tanah beserta bangunan yang telah dibayarkan lunas olehnya dimana menggunakan instrument peralihan dengan subrogasi dimana setelah terjadinya pelunasan dilakukan secara bertahap yaitu melalui pembuatan akta jual beli lalu dilakukan balik nama atas tanah dan bangunan tersebut .

2. Peralihan Dengan Subrogasi Atau Dengan *Takeover Credit* Dapat Dilakukan Dengan Cara Melanjutkan Pembayaran Kredit Sebagai Berikut:

a. *Takeover Credit* langsung melalui Bank, mekanismenya adalah sebagai berikut: [81]

1) Pihak debitur yang mengalihkan (Penjual) dan yang menerima peralihan (Pembeli), menghubungi pihak bank dan mengajukan peralihan yang dimaksud, kemudian pihak penerima pengalihan (pembeli) mengajukan permohonan ambil kredit untuk kemudian akan

[80] Hasil Wawancara Yuwono, Staff Marketing Kredit Kepemilikkan Rumah PT.Bank Muamalat, Cabang Mangkubumi Yogyakarta. Pada tanggal 20 Januari 2017 Pukul 13.45 WIB.

[81] Wawancara Kepada Fahrul Rozi, Notaris-PPAT di Bandar Lampung. Pada Tanggal 15 Desember 2016 Pukul 10.20 WIB.

bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai debitur lama.

2) Pihak bank akan melakukan analisa terhadap kemampuan *Financial* pembeli untuk meneruskan angsuran pinjaman kredit tersebut. Untuk analisisnya sama seperti analisis kepada debitur sebelumnya (penjual).

Untuk seseorang untuk dipercaya memperoleh kredit pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrument analisa yang terkenal dengan *the five of credit* atau 5 C yaitu :

a) Character (watak), adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang. watak dapat berupa baik dan jelek bahkan ada yang terletak diantara baik dan jelek. Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui resiko, karena tidak mudah untuk mengetahui watak seorang debitur apalagi debitur yang baru pertama kali mengajukan permohonan kredit.

Untuk petugas analis perlu melakukan penyelidikan atau mencari berbagai informasi mengenai watak seorang pemohon kredit karena watak dan tabiat menjadi dasar dan penilaian utama. Debitur yang mempunyai watak suka minuman keras, judi dan tidak jujur kemungkinan besar akan melakukan penyimpangan dalam menggunakan kredit. Oleh karena itu seorang analis perlu menyelidiki dan mencari informasi tentang asal-usul kehidupan pribadi pemohon kredit.[82]

[82] Sutarno, … *Op.Cit*.hlm.93

b) *Capital* (modal), seorang yang akan mengajukan permohonan kredit baik untuk kepentingan produktif atau konsumtif maka orang itu harus memliki modal. Misalnya orang yang akan mengajukan kredit pemilikkan rumah (KPR) untuk membeli sebuah rumah maka pemohon kredit harus memiliki modal untuk membayar uang muka, uang muka itulah sebagai modal sendiri yang dimiliki pemohon kredit sedangkan kredit berfungsi sebagai tambahan.

c) *Capacity* (kemampuan), seorang debitur yang mempunyai karakter dan watak baik selalu akan memikirkan mengenai pembayaran kembali hutangnya sesuai waktu yang ditentukan. Untuk dapat memenuhi kewajiban pembayaran debitur harus memiliki kemampuan yang memadahi yang berasal dari pendapatan pribadi .

Seorang analis harus mampu menganalisa kemampuan debitur untuk membayar kembali hutangnya. Bagi debitur perorangan analis harus mendapat informasi yang benar penhasilan atau pendapatan debitur. Apa pekerjaan, usaha debitur yang mengindikasi debitur memperoleh pendapatan sehingga member keyakinan adanya kemampuan debitur.

d) *Collateral* (jaminan), berarti harta yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika kemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu.

Jaminan meliputi jaminan yang bersifat materiil berupa barang atau benda tidak bergerak misalnya tanah, bangunan, mobil, motor, saham dan jaminan yang bersifat inmateriil merupakan jaminan yang secara phisik tidak dapat dikuasai langsung oleh bank misalnya jaminan pribadi (*broghtocht*), Garansi Bank (bank lain). Fungsi jaminan guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian.[83]

e) Condition Of Economi (Kondisi ekonomi), selain faktor-faktor diatas yang perlu mendapatkan perhatian penuh dari analiasis adalah adalah kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon debitur.

3) Apabila permohonan kredit pembeli disetujui, maka kemudian bank akan memproses dan akan mengenakan biaya *takeover credit* dan biaya lainnya yang diperlukan, misalnya seperti biaya notaris dan asuransi. Kemudian pembeli akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai debitur lama. Pembeli akan menandatangani perjanjian kredit baru atas nama pembeli, berikut akta jual beli dan akta pengikatan jaminan (APHT-SKMHT) sebagai instrument peralihan dengan subrogasi atau *takeover credit*.

[83] *Ibid.*

Hasil wawancara terhadap Yuwono staf marketing kredit Bank Muamalat Cabang Jalan Mangkubumi Yogayakarta, adapun syarat-syarat agar permohonan kredit dikabulkan adalah sebagai berikut :[84]

a) Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga
b) Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan diatas 100 Juta
c) Fotocopy surat nikah (bagi yang sudah menikah)
d) Asli slip gaji dan surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
e) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan /statement giro 3 bulan terakhir
f) Fotocopy rekening telpon dan listrik 3 bulan terakhir
g) Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan professional)
h) Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli, SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan.

b. *Takeover Credit* dilakukan antar Bank, mekanismenya adalah sebagai berikut:

1) Pihak debitur yang mengalihkan (penjual) dan pihak penerima pengalihan kredit (pembeli) menghubungi pihak bank (kreditur) untuk memberi tahu akan melakukan peralihan kredit tetapi dilakukan dengan beda bank.

[84] Yuwono, … *Op.Cit*

2) Pihak penerima peralihan (pembeli) menghubungi pihak bank yang dipilihnya (calon kreditur baru) untuk mengajukan permohonan kredit kepemilikan rumah, dalam hal ini dijelaskan tentang duduk perkara bahwa rumah tersebut sebelumnya masih menjadi objek KPR dibank lain, disini pihak bank (calon kreditor baru) menilai rumah tersebut yang mana akan menjadi pertimbangan dalam memberikan kredit pemilikkan rumah pada pihak pembeli.
3) Pihak bank (calon kreditur baru) akan melakukan analisa kemampuan *financial* pemohon (pembeli) untuk pemberian kredit, jadi ada kemungkinan pengajuan permohonan kredit pemohon (pembeli) akan ditolak oleh bank (calon kreditur baru), apabila hasil analisa bank menunjukkan pemohon tidak cukup mampu dan kredibel untuk mendapatkan kredit kepemilikkan rumah.
4) Apabila aplikasi pembeli (pemohon) disetujui pihak bank yang dipilihnya, maka akan dilakukan perjanjian kredit baru.
5) Pihak bank (calon kreditur baru) akan menunjuk notaris rekanan untuk proses selanjutnya, dalam hal ini pihak penjual dan pembeli tidak dapat memilih notaris lain. Setelah dilakukan pengecekkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) oleh pihak notaris terhadap sertifikat yang masih dalam jaminan, pengecekkan ini dilakukan untuk membuktikan bahwa sertifikat tersebut masih dalam jaminan di bank, apabila setelah terjadinya pengecekkan dan terbukti sebagai jaminan di bank kemudian pihak debitur (penjual) dan pihak

pembeli melakukan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris, dengan kuasa menjual dan kuasa mengambil sertifikat di bank, dalam hal ini menurut Notaris Fahrul Rozi tidak membuatkan surat kuasa pelunasan hutang.[85]

6) Pihak pembeli melakukan penandatanganan akad kredit dan pengikatan jaminan yang wajib dihadiri pihak bank (calon kreditur baru).
7) Kemudian setelah dilakukan penadatanganan akad kredit dilakukan oleh pihak pembeli dengan pihak bank (bank calon kreditur baru), kemudian pihak pembeli dan pihak penjual dengan didampingi pihak bank (calon kreditur baru) menuju kepada pihak bank (kreditur awal) untuk melakukan pelunasan dengan menggunakan akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB), akta kuasa pengambilan sertifikat, kuasa menjual. Dalam hal ini pihak penjual tidak wajib hadir apabila berhalangan untuk tidak ikut mendampingi pihak pembeli dan pihak bank (calon kreditur baru).
8) Kemudian setelah dilakukan pelunasan, selanjutnya terlebih dahulu dilakukan roya (pencoretan hak).
9) Akibat hukum dari proses peralihan kredit tersebut adalah berakhirnya hubungan hukum antara kreditur awal dengan debitur, tetapi timbullah hubungan hukum antara pihak pembeli (menjadi debitur baru) dengan pihak bank (kreditur baru). Akta Pembebanan

[85] Fahrul Rozi … *Op.Cit*.hlm.77

hak Tanggungan tidak dapat langsung ditandatangani antara kreditur dan debitur dikarenakan asli jaminan belum berada di tangan notaris. Hal yang dilakukan pada saat pengikatan jaminan didahului dengan penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk kemudian menjadi dasar dalam penandatanganan Akta Pembebanan Hak tanggungan.[86]

Dalam peralihan dengan subrogasi dan pemberian *lastgeving* atau *takeover credit* antar bank dan diketahui pihak bank adalah peralihan yang paling aman.

c. *Takeover Credit* dihadapan Notaris kemudian dilanjutkan dengan pemberitahuan kepada pihak Bank.[87]

Selain diketahui pihak bank *takeover credit* dapat dilakukan menggunakan akta notaris, dimana mekanismenya adalah sebagai berikut:

1) Penjual dan pembeli datang kehadapan notaris dengan membawa semua berkas yang ada atau berkas pendukung.
2) Kemudian notaris membuatkan akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud berikut surat kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikat.

---

[86] *Ibid.*

[87] Hasil Wawancana Kepada Gilang, Staff Marketing KPR PT. Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Bantul-Yogyakarta Pada Tanggal 17 Januari Pukul 08.05 WIB

3) Penjual dan pembeli mendatangi pihak bank untuk menandatangani surat memberitahukan perihal peralihan hak atas tanah yang dimaksud, yang intinya sejak pengalihan ini walaupun angsuran dan sertifikat masih atas nama penjual, tetapi haknya sudah beralih maka penjual tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertifikat yang berkenaan pada bank.
4) Pihak penjual dan pembeli menyampaikan kepada bank salinan akta-akta sebagaimana dimuat pada point b dan c.

Dalam peralihan dengan subrogasi dan pemberian *lastgeving* atau *takeover credit* yang dilakukan dihadapan notaris ini termasuk aman dibandingkan dengan peralihan dibawah tangan. Dimana dengan adanya akta notaris dan bukti surat pemberitahuan, maka pada saat pelunasan nantinya, pihak pembeli dapat mengambil asli sertifikat dengan membawa bukti berupa akta notaris yang sudah ditandatangani sebelumnya oleh kedua belah pihak.

Peralihan dengan cara ini hanya dapat dialihkan satu kali saja, artinya hanya dari pemilik asal kepada pemilik pertama. Apabila pihak pembeli akan mengalihkan kembali rumah tersebut, maka pembeli pertama tersebut harus dapat menghadirkan pemilik asal untuk dapat dibuatkan transaksi baru.

Dalam peralihan dengan cara ini biasanya notaris memberikan masukkan agar sebaikknya memberi tahu pihak bank, apakah dapat dilakukan peralihan hanya dihadapan notaris saja atau tidak dapat.

Karena ada beberapa bank yang tidak mengakui prosedur peralihan yang hanya dihadapan notaris saja walau sudah memberi tahu kepada pihak bank. Jadi ada pihak bank yang hanya menerima peralihan dengan cara prosedur resmi bank tersebut misalnya adalah bank muamalat Cabang Mangkubumi Yogyakarta.[88] Kemudian apabila ternyata pihak bank itu membolehkan peralihan dengan cara ini, biasanya dari pihak bank memberikan inisiatif agar peralihan dilakukan dihadapan notaris rekanan walau peralihan tersebut tidak mengikuti prosedur resmi pihak bank.[89]

Dalam peralihan ini juga dapat dilakukan dihadapan notaris yang bukan rekanan bank, karena ada bank yang memiliki peraturan bahwa apabila akan terjadi peralihan harus mengikuti prosedur bank, dan notaris yang telah menjadi rekanan bank tersebut tidak dapat membantu debitur bank rekanan untuk melakukan peralihan tanpa mengikuti prosedur resmi bank tersebut.[90]

d) *Takeover Credit* dengan akta Notaris tanpa sepengetahuan pihak Bank atau tidak dilanjutkan kepada pihak Bank.

Dalam hal ini pihak bank tidak mengetahui adanya peralihan atau *takeover credit* antara debitur pihak yang mengalihkan (penjual) dengan pihak yang menerima pengalihan (pembeli) yang telah dilakukan dengan akta notaris, notaris biasanya bukan dari rekanan bank tersebut. Peralihan dengan cara ini biasanya notaris yang mau melakukannya akan

[88] Yuwono, … *Op.Cit*
[89] Gilang, …*Op.Cit*
[90] Fahrul, … *Op.Cit*

membuatkan akta pengikatan perjanjian jual beli, dan membuatkan kuasa pengambilan sertifikat dibank.

Menurut Notaris Muhamad Firdauz Ibnu Pamungkas secara pribadi sebaikknya notaris menolak apabila para pihak sepakat untuk dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank dan sepertujuan pihak bank. Sebagai pejabat umum yang juga menjalin kerjasama profesi dengan bank, seorang notaris hendaknya menghindari tindakan yang beresiko dan juga tidak sesuai dengan peraturan yang ada.[91]

Notaris seharusnya faham mengenai hal itu dan tidak nekad bersedia begitu saja dengan menerima permintaan para pihak. Karena tidak semua bank mengikuti perjanjian pengikatan jual beli objek hak taggungan yang dilakukan debitur walaupun sudah ada surat kuasa, oleh karena itu para pihak harus mendapatkan persetujuan dari bank terlebih dahulu.

Berdasarkan hasil wawancara terhadap pihak staf bagian marketing kredit kepemilikkan rumah (KPR) Bank Muamalat Cabang Mangkubumi Yogayakarta dan Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Bantul, bahwa peralihan kredit yang terjadi di Bank Muamalat debitur yang melakukan peralihan dengan cara *takeover credit* rata-rata melakukan *takeover credit*

[91] Hasil Wawancara Kepada Muhamad Firdauz Ibnu Pamungkas, Notaris-PPAT di Yogyakarta Pada Tanggal 18 Januari 2017 Pukul 11.10 WIB.

dengan menggunakan prosedur resmi dari bank, dan untuk kasus yang melakukan peralihan dibawah tangan sejak tahun 2007 tidak ada sama sekali. [92]

Pada Bank Negara Indonesia Syariah debitur yang melakukan peralihan dengan cara *takeover credit* ada beberapa macam cara yang digunakan, yaitu peralihan menggunakan prosedur yang resmi dari bank. Seperti melakukan peralihan *take over credit* langsung melalui bank, peralihan *takeover credit* antar bank, peralihan *takeover credit* dihadapan notaris dengan kemudian dilangsungkan dengan pemberitahuan kepada bank, sedangkan untuk peralihan *takeover credit* dihadapan notaris tanpa sepengetahuan bank (dibawah tangan) tidak pernah terjadi.

Berdasarkan uraian diatas bahwa subrogasi dengan pemberian surat kuasa *lastgeving* terkait dalam peralihan hak atas Tanah atau *takeover credit* terhadap kredit pemilikkan rumah (KPR) dapat menimbulkan implikasi, dimana implikasi tersebut dapat berupa implikasi positif dan implikasi negatif. Berikut uraian mengenai implikasi positif dan implikasi negatif:

3. Implikasi Positif Subrogasi dengan Pemberian Surat Kuasa *Lastgeving* Terkait Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Atau *Takeover Credit*

Implikasi positif peralihan dengan subrogasi atau *takeover credit* yang resmi menggunakan prosedur dari bank yaitu:

a. Hutang debitur menjadi lunas, bagi pihak kreditur (bank) akan mendapatkan pelunasan hutang debitur dari pihak ketiga, dan pihak

[92] Yuwono, … *Op.Cit*

ketiga akan mendapatkan tanah beserta rumah yang telah dibayarkan atas nama pihak ketiga.

b. Bila pihak ketiga menggantikan debitur, maka debitur lama terbebas dari kewajibannya dan kreditur tidak dapat menagih kepada debitur lama tetapi pengaihan digantikan oleh pihak ketiga yang menjadi debitur baru.
c. Bila kreditur yang berganti, maka hak-hak kreditur lama akan hapus, dan kreditur lama tersebut tidak dapat lagi menagih kepada debitur lama.
d. Bila kreditur yang berganti, maka segala tangkisan yang semula dapat diajukan oleh debitur kepada kreditur lama, sekarang tidak dapat lagi diajukannya.[93]

Implikasi positif dalam peralihan dengan subrogasi atau take oper kredit yang tidak menggunkan prosedur dari bank atau tanpa sepengetahuan bank yaitu:

1) Mudah dan cepat sehingga syarat-syarat seperti yang dibuat di bank yang terasa membebani tidak perlu dipenuhi
2) Hemat uang, dan hemat waktu, bebas dari biaya administrasi atau tidak perlu mengeluarkan dana untuk biaya peralihan kredit seperti yang resmi dari bank.

Dalam peralihan dengan subrogasi atau *takeover credit* terhadap kredit pemilikkan rumah (KPR) tidak hanya menimbulkkan implikasi positif tetapi juga menimbulkan implikasi negatif yaitu sebagai berikut:

[93] J.Satrio, …*Op.Cit*.hlm.124

4. Implikasi Negatif Subrogasi dengan Pemberian Surat Kuasa *Lastgeving* Terkait Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Atau *Takeover Credit*

a. Apabila terjadi krredit macet oleh pihak debitor, dan akan mengalihkan kepada pihak pembeli, lalu pihak pembeli mengajukan permohonan kredit kepemilikkan rumah (KPR), ternyata pihak bank menolak pengajuan kredit pembeli.

b. Apabila sejak awal para pihak yang sepakat melakukan peralihan ini tidak membicarakan biaya-biaya dalam peralihan, yang mana ternyata biaya-biaya tersebut relatif mahal karena harus melalui prosedur sesuai dengan kebijaksanaan dari masing-masing bank.

   Misalnya pada saat roya ternyata ada beban biaya yang harus dibayarkan, tetapi didalam perjanjian awal antara pihak penjual dan pembeli tidak membahas mengenai kesepakatan siapa yang bertanggung jawab atas pembayaran beban biaya tersebut, sehingga terjadilah perselisihan antara pihak penjual dan pembeli tadi.[94]

c. Pada saat proses pelunasan ternyata ada beberapa bank yang mengharuskan menggunakan kuasa pelunasan hutang, tetapi ternyata notaris hanya membuatkan kuasa pengambilan sertifikat saja. Sehingga harus dibuatkan surat kuasa pelunasan hutang pada hari itu juga.

d. Apabila pihak bank tidak mengetahui adanya peralihan objek jaminan oleh pihak debitur (penjual) kepada pihak penerima peralihan (pembeli), dimana masalah yang muncul pada saat pembeli akan melakukan

[94] Hasil Wawancara Kepada Yuniatri Setyastuti, Notaris-PPAT di Sleman-Yogyakarta. Tanggal 17 Januari 2017 Pukul 10.35 WIB

pelunasan, dalam hal ini ada pihak bank yang menerima mekanisme peralihan dengan cara ini dan menerima kuasa tadi namun ternyata ada juga pihak bank yang tidak menerima adanya pengalihan dengan mekanisme ini walaupun sudah ada surat kuasa.

e. Apabila pihak pembeli tidak dapat melanjutkan pembayaran kredit di bank, sedangkan pihak debitur (penjual) sulit ditemui akan terjadi kredit macet, maka dapat saja pihak debitur di *balcklist* oleh bank karena namanyalah yang tercatat sebagai pemohon kredit. Akibat dari *pemblacklist*-an tersebut adalah apabila mau mengajukan kredit ke bank di bank maka tidak akan diterima atau disetujui.

B. Upaya Penyelesaian Terhadap Implikasi Dalam Pelaksanaan Penerapan Subrogasi Melalui Pemberian Surat Kuasa Lastgeving Dalam Peralihan Hak Atas Tanah atau *Takeover Credit*

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai implikasi positif dan implikasi negatif dari adanya subrogasi melalui pemberian surat kuasa *lastgeving* dalam peralihan hak atas tanah, maka dapat dilakukan penyelesaian terhadap implikasi negatif tersebut dengan cara sebagai berikut:

1) Apabila dalam pengajuan permohonan kredit oleh pihak pembeli ternyata ditolak oleh pihak bank, sebaikknya pihak ketiga dapat mengajukan permohonan kredit kepada pihak bank lainnya.
2) Mengenai biaya-biaya yang timbul dari akibat peralihan dengan cara subrogasi atau *takeover credit* ini, yang dari awal tidak dibicarakan sehingga terjadi perselisihan antara para pihak, menurut Notaris Fahrul Rozi, sebaikknya dilakukan dengan musyawarah untuk dilakukan kesepakatan-

kesepakatan siapa yang mempunyai kewajiban-kewajiban dalam menanggung beban biaya yang timbul dari adanya peralihan tersebut.

Notaris seharusnya sebagai pejabat yang diberi amanah dan kepercayaan oleh para pihak harus lebih teliti dan cermat lagi dalam membantu menyelesaikan masalah antara kedua belah pihak, seperti dari awal notaris memberikan penjelas mengenai kewajiban-kewajiban para pihak mengenai biaya yang akan dibayarkan akibat terjadinya proses peralihan tersebut.[95]

Dalam Pasal 16 ayat 1 (satu) huruf a menjelaskan, dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban " bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum".

3) Mengenai kuasa pelunasan hutang, pada saat proses pelunasan ternyata ada beberapa bank yang mengharuskan menggunakan kuasa pelunasan hutang, tetapi ternyata notaris hanya membuatkan kuasa pengambilan sertifikat saja. Sehingga harus dibuatkan surat kuasa pelunasan hutang pada hari itu juga.

Dalam hal ini untuk penyelesaiannya adalah pihak pembeli harus menghubungi pihak penjual agar dapat dibuatkan kuasa pelunasan hutang oleh notaris yang mengurus peralihan *takeover credit* tersebut. [96] Apabila ternyata pihak penjual sedang berhalangan atau tidak berada dalam satu wilayah kota maka dalam hal ini ada pihak bank yang memiliki prosedur

[95] Fahrul, … *Op.Cit*
[96] *Ibid.*

yaitu tidak perlu dibuatkan kuasa pelunasan tetapi cukup pihak debitur yang melakukan pengalihan (penjual) mengirimkan permohonan kuasa pelunasan hutang melalui email bank yang dimaksud disini adalah PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Bantul.[97]

Mengenai kuasa yang diberikan kepada pihak penerima pengalihan (pembeli) untuk mengambil sertifikat hak atas tanah yang dijamin ketika kredit lunas, bukanlah tidak dapat berakhir. Karena perlu diperhatikan bahwa umur dari kuasa tidak abadi, yaitu dimana berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdata menjelaskan tentang berakhir kuasa diantaranya yaitu dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa, dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Menurut Pasal 1818 KUHPeradata dijelaskan bahwa;

Jika pemegang kuasa tidak tahu tentang meninggalnya pemberi kuasa atau tentang suatu sebab lain yang menyebabkan berakhirnya kuasa itu, maka perbuatan yang dilakukan dalam keadaan tidak tahu itu adalah sah. Dalam hal demikian, segala perikatan yang dilakukan oleh penerima kuasa dengan pihak ketiga yang beritikad baik, harus dipenuhi terhadapnya.

Menurut Pasal 1819 KUHPeradata dijelaskan bahwa;

Bila pemegang kuasa meninggal dunia, maka para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada pemberi kuasa jika mereka tahu

[97] Gilang, … *Op.Cit*

pemberian kuasa itu, dan sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan pemberi kuasa, dengan ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.

4) Dalam hal apabila pihak bank tidak mengetahui adanya peralihan objek jaminan oleh pihak debitur (penjual) kepada pihak penerima peralihan (pembeli), dimana masalah yang muncul pada saat pembeli akan melakukan pelunasan, dalam hal ini ada pihak bank yang menerima mekanisme peralihan dengan cara ini dan menerima kuasa tadi namun ternyata ada juga pihak bank yang tidak menerima adanya pengalihan dengan mekanisme ini walaupun sudah ada surat kuasa.

Untuk melakukan penyelesaiannya menurut pihak bank yang tidak menerima mekanisme peralihan dengan cara ini, maka pihak bank melakukan musyawarah dengan pihak pembeli yaitu pihak bank memberikan saran agar pihak pembeli menghubungi pihak debitur yang mengalihkan objek jaminan (penjual) untuk membantu proses pelunasan kredit, karena bagi pihak bank hanya mengetahui debitur yang mengalihkan (penjual) merupakan pihak dalam perjanjian kredit pemilikkan rumah yang sertifikatnya sedang ditahan atau disimpan oleh bank sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah dan bangunan (rumah) tersebut.

Dan apabila ternyata pihak debitur (penjual) tidak dapat dihubungi, atau tidak dapat dilacak keberadaanya, maka pihak bank yang akan menghubungi pihak ahli waris atau kerabat dekatnya. Dan apabila ternyata pihak ahli waris atau kerabatnyapun tidak dapat dihubungi maka pihak bank

tetap tidak dapat memproses pelunasan hutang oleh pihak pembeli tersebut, dan sertifikat akan tetap disimpan sampai pihak debitur tersebut atau ahli warisnya menghubungi pihak bank.[98]

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya tidak terlepas dari taggung jawab pembuatan akta dengan baik dan benar yang memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatanya.[99] Notaris seharusnya mengetahui hal itu dan tidak nekad bersedia begitu saja dengan menerima permintaan para pihak. Karena tidak semua bank mengikuti perjanjian pengikatan jual beli objek hak taggungan yang dilakukan debitur oleh karena itu para pihak harus mendapatkan persetujuan dari bank terlebih dahulu.

Apabila notaris membuat perjanjian pengikatan jual beli objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan pihak bank walaupun para pihak yang melakukan perlalihan terhadap hak tanggungan menyepakati berarti notaris tidak memberi saran atau nasehat hukum yang sesuai.[100] Dimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan Pasal 17 huruf I Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menerangkan bahwa:

a) Pasal 16 ayat 1 huruf a, " Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum".

---

[98] Yuwono, …*Op.Cit.*

[99] Abdul Ghofur, *lembaga kenotariatanindonesia persfektif hukum dan etika*,uiii press Yogyakarta, 2010.hlm.34

[100] Muhammad Firdauz, … *Op.Cit*

b) Pasal 17 huruf I, "Notaris dilarang melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris".

Beradasarkan keterangan diatas maka notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban oleh bank sebagai pemegang jaminan karena membuat perjanjian pengikatan jual beli objek hak tanggungan namun tidak dengan persetujuan dari bank sebagai pemegang jaminan selain itu dalam hal ini notaris juga dapat dijatuhkan sanksi karena telah melakukan pelanggaran dalam Pasal 84 UU No.2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menerangkan yaitu sebagai berikut:

"Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

(1). teguran lisan;

(2). teguran tertulis;

(3). pemberhentian sementara;

(4). Pemberhentian dengan hormat; atau

(5). Pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam membantu permasalahan klien termasuk permintaan membuat pengikatan perjanjian jual beli yang objeknya masih diikat hak tanggungan hendaknya notaris tetap logis dan tidak bertentangan degan aturan.[101]

[101] *Ibid.*

4. Ketika terjadinya kredit macet oleh pihak pembeli, sedangkan pihak debitur (penjual) sulit ditemui, bahwa hal ini bagi pihak bank, debitur yang mengalihkan (penjual) merupakan pihak dalam perjanjian kredit pemilikkan rumah yang sertifikatnya sedang ditahan atau disimpan oleh bank sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah dan bangunan (rumah) tersebut, maka dapat saja pihak debitur di *balcklist* oleh bank karena namanyalah yang tercatat sebagai pemohon kredit. Akibat dari *pemblacklist*-an tersebut adalah apabila mau mengajukan kredit ke bank di bank maka tidak akan diterima atau disetujui.

Untuk menyelamatkan kredit ini pihak bank akan melakukan lelang terhadap objek jaminan atas hak tanggungan tersebut, dari hasil lelang tersebut apabila ada kelebihan uang yang didapat oleh pihak bank, maka pihak bank akan memberikan sisa uang tersebut kepada pihak debitur dengan cara mentransfer kelebihan uang yang didapat dari hasil lelang kepada rekening pihak debitur.[102]

[102] Yuwono, … *Op.Cit.*

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Implikasi subrogasi dengan pemberian kuasa *lastgeving* terkait dalam peralihan hak atas tanah atau *takeover credit* pemilikkan rumah yaitu:
    a. Implikasi Positif, yaitu hutang debitur menjadi lunas, bagi pihak kreditur akan mendapatkan pelunasan hutang dan pihak ketiga akan mendapatkan tanah beserta bangunan.
    b. Implikasi negatifnya adalah tentang biaya-biaya, beban-beban dan roya yang dari awal tidak dibicarakan sehingga timbul perselisihan antara penjual dan pembeli, tidak dibuatkannya akta kuasa pelunasan hutang oleh notaris pada saat proses pelunasan hutang di bank, terjadinya kredit macet oleh pihak pembeli yang menggantikan debitur, pihak bank yang tidak menerima peralihan tanpa pemberitahuan kepada pihak bank terlebih dahulu.
2. Upaya penyelesaian terhadap implikasi dalam pelaksanaan penerapan subrogasi dengan pemberian kuasa *lastgeving* terkait dalam peralihan hak atas tanah atau *takeover credit* pemilikkan rumah adalah dilakukan pada umumnya notaris mempersiapkan dan memberi tahu kepada para pihak tentang biaya-biaya beban peralihan, biaya roya, mengenai pembayaran pajak, serta perlengkapan administrasi, dan notaris sejak awal memberi tahu dan memberi saran mengenai akibat yang timbul terhadap peralihan tanpa

sepengetahuan pihak bank sehingga tidak terjadi kerugian para pihak dikemudian hari.

B. Saran

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti menyampaikan beberapa saran yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menghindari permasalahan dikemudian hari maka bagi masyarakat yang ingin melakukan pengalihan terhadap kredit pemilikkan rumah melalui subrogasi dengan pemberian surat kuasa *lastgeving* sebaiknya dilakukan dengan itikad baik yaitu dengan mencari informasi proses peralihannya dengan menanyakan kepada pihak bank yang memberikan kredit mengenai prosedur peralihan dengan cara subrogasi atau take oper kredit ini yang sesuai dengan prosedur bank tersebut, agar tidak terjadi kesalahan sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak.
2. Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya tidak terlepas dari taggung jawab pembuatan akta dengan baik dan benar yang memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatanya, dan notaris harus dapat memberi saran atau nasihat sesuai dengan hukum dan prosedur yang berlaku.
3. Kepada pihak bank agar *Standard Operating Prosedur* (SOP) lebih dilengkapi mengenai pengalihan perjanjian kredit untuk menghindari kerugian pihak bank sendiri, pihak yang mengalihkan serta pihak yang menerima pengalihan hak tanggungan apabila terjadinya peralihan hak atas tanah (hak Tanggungan) melalui subrogasi dengan pemberian kuasa *lastgeving*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

Abdul Ghofur, *lembaga kenotariatanindonesia persfektif hukum dan etika*,uiii press Yogyakarta, 2010.

Bachsan Mustafa, Bewa Ragawino, Yaya Priatna, *Asas-Asas Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Armico, Bandung,1985.

Boedi Harsono Jilid I, Hukm Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA dan Pelaksanaanya, Jambatan, Jakarta.

----------, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional*, Djembatan, Jakarta.

Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982.

Effendi Perangin, Mencegah Sangketa Tanah, Rajawali, Jakarta, 1990.

Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, Hak Atas Tanah dan Peralihannya, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm.120.

Habieb Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris),* PT. Refika Aditama, Bandung, 2011.

G.H.S.L. Tobing, *Lembaga Kuasa, Makalah yang disampaikan dalam kursus penyegaran Notaris, Ikatan Notaris Indonesia*, Surabaya tanggal 29-31 Mei 1988.

Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Pustaka Pena, Yogyakarta 2007.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.

----------, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT.Citra Adiya Bakti, Bandung,2014.

----------, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006.

Imam Soetiknjon, *Proses terjadinya UUPA*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1987.

J.satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kimpensatie & Percampuran Hutang*, Alumni, Bandung, 1991.

Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990.

M. Syamsudin, *Oprasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Sumur Bandung, 1982.

Mariam Darus Badrul Zaman, et. Al; *Kompilasi Hukum Perikatan Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Mhd.Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010 tentang jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2013.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998.

Sahnan, Hukum Agraria Indonesia, Setra Press, Malang, 2016.

Soelarman Brotosoelarno, *Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Deputi Menteri Negara Agraria Kepala BPN , Makalah Seminar 1997).

Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Bandung : Alumni, 1992.

Suratman, et. al., *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

B. Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Grahamedia Press

UUJN No.2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT

Undang-Undang No.4 tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Republik Indonesia tahun 1996 no.42 dan Tambahan Lembaran Negara tahun 1996 No.3632.

C. Internet :

https://www.google.co.id/webhp?sourceid=chrome instant&ion=1&espv=2&ie=UTF-8#q=pengertian%20hibah, diunduh pada hari Senin tanggal 09 Januari 2017 Pukul 09.20 WIB.

http://budipratiko9.blogspot.co.id/2015/04/hukum-perikatan-hukum-perjanjian-dan.html. diunduh pada hari Rabu Tanggal 4 Januari 2017, Pukul 18.30 WIB.

D. Tesis, Modul, Jurnal atau Surat Kabar:

Agus Pandoman , *Modul Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas (Jilid I).*

---------- , *Modul Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas (Jilid II)*

---------- , *Rangkuman Intisari Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Diktat 2016,Yogyakarta.

E.Wawancara :

Hasil Wawancara kepada Fahrul Rozi, Notaris-PPAT di Bandar Lampung Pada Tanggal 15 Desember Pukul 10.20 WIB

Hasil Wawancara Kepada Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas, Notaris-PPAT di Yogyakarta Pada Tanggal 18 Januari Pukul 11.10 WIB

Hasil Wawancara Kepada Yuniatri Setyastuti, Notaris-PPAT di Sleman-Yogyakarta. Tanggal 17 Januari 2017 Pukul 10.35 WIB

Hasil Wawancana Kepada Gilang, Staff Marketing KPR PT. Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Bantul-Yogyakarta Pada Tanggal 17 Januari Pukul 08.05 WIB

Hasil Wawancara Kepada Yuwono, Staff Marketing Kredit Kepemilikkan Rumah PT. Bank Muamalat, Cabang Yogyakarta. Pada tanggal 20 Januari Pukul 13.45 WIB

CURICULUM VITAE

Yunesha Ratih Fitriani, SH, lahir pada tanggal 05 Juni 1987 di Majalengka, Provinsi Jawa Barat. Menamatkan pendidikan Sekolah Dasar Negeri Kelapa Tujuh pada Tahun 1999, lulus Sekolah Menengah Pertama Negeri I Kotabumi Kabupaten Lampung Utara pada tahun 2002, dan menyelesaikan jenjang Sekolah Menengah Umum Negeri 3 Kotabumi, Kabupaten Lampung Utara Provinsi Lampung pada tahun 2005, kemudian melanjutkan pendidikan Strata I pada Universitas Islam Indonesia Yogyakarta konsentrasi Ilmu Hukum dan lulus dengan mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada tahun 2009, Selanjutnya pada tahun 2013 melanjutkan pendidikan Pascasarjana dan lulus Magister Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa pada bulan November Tahun 2015 dengan Konsentrasi Hukum Pidana.

Yunesha Ratih Fitriani pada tahun 2011 pernah bekerja sebagai asisten Notaris di kantor Notaris Sofia Rachmawati, S.H., yang berkantor di Cilegon, selanjutnya pada tahun 2012-Januari 2015 bekerja di PT. Asia Pulp and Paper (Sinarmas Group) di Serpong, Tangerang Selatan sebagai Staff Legal Auditor.