



**ASPEK HUKUM SUBROGASI SEBAGAI BENTUK PERALIHAN HAK  
TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA  
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**TESIS**



Oleh :  
**IKA TUNJUNG SARI**  
**NPM : 22002022042**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
MALANG  
2022**

## ASPEK HUKUM SUBROGASI SEBAGAI BENTUK PERALIHAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

IKA TUNJUNG SARI

### ABSTRAK

Di Indonesia khususnya dalam dunia perbankan, tidak jarang dijumpai adanya pengalihan piutang terhadap pihak ketiga yang dikenal dengan istilah Subrogasi. Subrogasi diatur dalam pasal 1400 sampai dengan pasal 1403 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Subrogasi merupakan penggantian hak-hak (piutang) kreditur lama oleh pihak ketiga/ kreditur baru akibat dari pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang hak tanggungan dan bagaimanakah bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu dengan mendapatkan informasi dan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi untuk menjawab permasalahan.

Hasil pembahasan dari penelitian ini adalah kibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui Subrogasi, terhadap jaminan kredit yang dipasang Hak Tanggungan, adalah apabila Pihak Ketiga telah melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap hutang debitur dan kreditur telah menerima pembayaran dari pihak ketiga tersebut, maka terhadap jaminannya ikut juga berpindah pada kreditur baru (Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan). Bentuk penyelesaian kredit bermasalah melalui subrogasi dapat juga dilakukan dengan melakukan perjanjian kerjasama penjaminan dengan pihak ketiga yang dalam hal ini pihak ketiga tersebut telah ditugaskan oleh pemerintah sebagai penjamin bagi bank penyalur kredit yaitu PT. Jamkrindo (Jaminan Kredit Indonesia) dan PT. Askindo (Asuransi Kredit Indonesia). Subrogasi terjadi ketika PT. Jamkrindo mengambil alih kewajiban debitur (sebagai pihak terjamin) dalam hal yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban perikatannya kepada kreditur (sebagai penerima jaminan) sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Dalam prakteknya, besaran penjaminan dihitung berdasarkan nilai kredit yang disetujui oleh kreditur dan disesuaikan dengan kebutuhan debitur (terjamin).

Subrogasi merupakan salah satu cara yang dipakai dalam praktek pengalihan piutang dimana subrogasi merupakan penggantian hak-hak (piutang) kreditur lama oleh pihak ketiga/ kreditur baru akibat dari pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga, yang terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang.

**Kata kunci:** Aspek Hukum, Subrogasi, Peralihan, Hak Tanggungan

**ASPEK HUKUM SUBROGASI SEBAGAI BENTUK PERALIHAN HAK  
TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN  
1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA  
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**IKA TUNJUNG SARI**

---

*ABSTRACT*

*In Indonesia, especially in the banking world, it is not uncommon to find the transfer of receivables to third parties known as subrogation. Subrogation is regulated in articles 1400 to 1403 of the Civil Code. Subrogation is the replacement of the rights (receivables) of old creditors by third parties/new creditors as a result of payments made by third parties. The purpose of this research is to find out how the legal consequences of the transfer of receivables to third parties through subrogation of credit guarantees that are attached with mortgages and what are the forms of credit settlement through subrogation in the event of default by the debtor.*

*The research method used in this study is by using a normative juridical research method, using a statutory approach and a conceptual approach, namely by obtaining information and reviewing all laws and regulations and regulations to answer problems.*

*The results of the discussion of this study are the legal implications of the transfer of receivables to third parties through subrogation, against credit guarantees that are installed with Mortgage Rights, if the Third Party has made payments or settlements of debtors' debts and creditors have received payments from these third parties, then the guarantees follow. also shifts to new creditors (Article 16 of the Mortgage Law). The form of settlement of non-performing loans through subrogation can also be done by entering into a guarantee cooperation agreement with a third party which in this case the third party has been assigned by the government as a guarantor for the credit channeling bank, namely PT. Jamkrindo (Indonesian Credit Guarantee) and PT. Askkrindo (Indonesian Credit Insurance). Subrogation occurs when PT. Jamkrindo takes over the obligations of the debtor (as the guaranteed party) in the event that the person concerned cannot fulfill his obligations to the creditor (as the guarantor) in accordance with the agreed time. In practice, the amount of the guarantee is calculated based on the credit value approved by the creditor and adjusted to the needs of the debtor (guaranteed).*

*Subrogation is one of the methods used in the practice of transferring receivables where subrogation is the replacement of the rights (receivables) of old creditors by third parties/new creditors as a result of payments made by third parties, which occur either with approval or by law.*

**Keywords: Legal Aspect, Subrogation, Transfer, Mortgage.**

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembangunan nasional adalah pembangunan dari, oleh dan untuk rakyat, dilaksanakan di semua aspek kehidupan bangsa yang meliputi aspek politik, ekonomi, sosial budaya dan pertahanan keamanan yang dilaksanakan secara berencana, menyeluruh, terarah, terpadu, bertahap, dan berkelanjutan. Pembangunan nasional juga merupakan pencerminan kehendak untuk terus-menerus meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia secara adil dan merata, mengembangkan kehidupan masyarakat serta penyelenggaraan negara yang maju dan demokratis berdasarkan Pancasila.

Pembangunan ekonomi sebagai salah satu aspek pembangunan nasional di suatu negara tidak dapat terlepas dari pertumbuhan ekonomi. Pembangunan ekonomi mendorong pertumbuhan ekonomi dan sebaliknya pertumbuhan ekonomi memperlancar proses pembangunan ekonomi. Pada pembangunan ekonomi, masyarakat berperan sebagai pelaku utama dan pemerintah menjadi pembimbing serta pendukung jalannya pembangunan ekonomi. Namun demikian pertumbuhan ekonomi bukanlah satu-satunya ukuran keberhasilan pembangunan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi adalah salah satu indikator keberhasilan pembangunan, karena dengan adanya pertumbuhan ekonomi maka pendapatan masyarakat dan penyerapan tenaga kerja akan meningkat.

Untuk dapat mencapai pertumbuhan ekonomi diperlukan sumber pembiayaan yang akan membiayai proses investasi dan produksi. Salah satu sumber pembiayaan tersebut adalah perbankan. Perbankan merupakan salah satu

sektor yang memegang peranan penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional dan pergerakan roda perekonomian di Indonesia.

Secara garis besar, tujuan perbankan Indonesia adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat. Dari tujuan tersebut, maka perbankan di Indonesia harus menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik.<sup>1</sup>

Pengertian bank berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dalam pasal 1 butir (2) menyebutkan bahwa:

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

Fungsi utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat atau disebut fungsi *financial intermediary*, atau dengan kata lain bank menjadi perantara antara pihak yang kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana.

Perbankan sebagai sistem keuangan yang mengemban kepercayaan masyarakat, baik nasional dan internasional tentunya tidak terlepas dari peran dan tanggung jawab antara 3 (tiga) pihak pemerintah, bank itu sendiri dan masyarakat pengguna jasa bank. Salah satu upaya pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat berupa penyaluran atau akses di bidang perkreditan.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Syafril, *Bank & Lembaga Keuangan Modern Lainnya*, Jakarta, Kencana, 2020, hlm. 44

<sup>2</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta, Sinar Grafika, 2019, hlm. 33

Sebagai wujud dari fungsi intermediasi bank yang kedua, maka setelah bank menerima dana simpanan dari masyarakat, bank akan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Tujuan penyaluran kredit bagi bank adalah mendapatkan keuntungan juga mengemban tugas dari pemerintah sebagai *agent of development* yaitu melaksanakan program pemerintah dalam bidang ekonomi dan pembangunan, meningkatkan aktivitas perusahaan guna terjaminnya kebutuhan masyarakat, perolehan laba untuk kelangsungan hidup perusahaan dan perluasannya.<sup>3</sup>

Hampir semua sektor usaha yang meliputi sektor industri, perdagangan, pertanian, perkebunan, jasa dan perumahan sangat membutuhkan bank sebagai mitra dalam melakukan transaksi keuangan. Semua sektor usaha maupun perorangan saat ini dan masa yang akan datang tidak akan lepas dari sektor perbankan bahkan menjadi kebutuhan dalam menjalankan aktivitas keuangan untuk mendukung kelancaran usaha, dimana dalam perkembangannya biasanya diikuti dengan peningkatan permintaan akan kredit. Peran perbankan untuk mengimbangi dan menyalurkan kebutuhan tersebut dilakukan dengan memberikan pinjaman dana kepada perorangan maupun perusahaan melalui kredit.

Istilah kredit bukan hal yang asing lagi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Mereka pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang karena setelah jangka waktu tertentu mereka wajib membayar dengan lunas. Kata

---

<sup>3</sup> Syafril, Op.Cit, hlm. 93

kredit sebenarnya berasal dari bahasa Romawi, yaitu *credere* yang artinya percaya.<sup>4</sup>

Menurut Amir Rajab Batubara, “Kredit adalah suatu pemberian prestasi yang balas prestasinya (kontra prestasi) akan terjadi pada suatu waktu di hari yang akan datang.”<sup>5</sup> Hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang menyebutkan :

*“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”*

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan suatu bentuk perjanjian karena didasarkan pada suatu persetujuan atau kesepakatan sebagaimana memenuhi unsur-unsur yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang yang dilakukan antara bank dan pihak lain, yaitu nasabah peminjam dana.

Perjanjian pinjam-meminjam uang itu dibuat atas dasar kepercayaan bahwa peminjam dalam tenggang waktu yang telah ditentukan akan melunasi atau mengembalikan pinjaman uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai dengan pembayaran sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan sebagai imbal jasanya. Umumnya dalam perjanjian ditekankan bahwa pihak peminjam uang akan memenuhi kewajibannya melunasi, mengembalikan atau mengangsur

<sup>4</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 2009, hlm. 152

<sup>5</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 93

utang pokoknya beserta bunga, imbalan atau bagi hasilnya sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Menurut Rachmadi Usman, terdapat 4 unsur yang terkandung di dalam kredit, yaitu:<sup>6</sup>

1. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan diperjanjikan pada waktu tertentu.
2. Waktu, yaitu jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya. Jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana.
3. Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan.
4. Resiko, yaitu adanya resiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan.

Di Indonesia, regulasi tentang perbankan diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan diikuti dengan dikeluarkannya Undang-Undang

---

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001, hlm. 237-238



Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, yang kemudian direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009, dan kemudian diatur pula dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.

Selanjutnya pemberian kredit diatur lebih lanjut dalam pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang berbunyi:

*“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau Itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”*

Penjelasan dari pasal diatas, menyebutkan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat.<sup>7</sup>

Dalam dunia perbankan, sudah menjadi suatu kelaziman bahwa dalam menyalurkan kredit, bank akan meminta jaminan sebagai salah satu persyaratan untuk memperkecil risiko bank .

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur (bank), yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Sebagai langkah antisipatif dalam menarik

---

<sup>7</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, Op. Cit, hlm. 33-34

kembali dana yang telah disalurkan kepada debitur, jaminan hendaknya mempertimbangkan dua faktor berikut:<sup>8</sup>

1. *Secured*, artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
2. *Marketable*, artinya jaminan tersebut bila hendak di eksekusi dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

Selain itu, bank wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Hal ini sangat beralasan karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Inilah yang dinamakan dengan jaminan pemberian kredit, yakni berwujud keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pemberian jaminan kredit dalam arti keyakinan yang dimaksud merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank untuk mengurangi risiko tersebut. Bank sebelum memberi keputusan tentang pemberian kredit, terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur untuk memperoleh keyakinan. Kelima faktor yang dinilai

---

<sup>8</sup> Ibid, hlm. 21

tersebut dalam dunia perbankan dikenal dengan sebutan *The Five of Credit Analysis* atau prinsip 5 C's.<sup>9</sup>

Jaminan pemberian kredit yang dimaksud selama ini adalah berwujud benda tertentu yang bernilai ekonomis guna dipakai sebagai pelunasan kredit jika debiturnya wanprestasi. Penggunaan pengertian jaminan pemberian kredit sama dengan keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan, maka arti jaminan pemberian kredit itu telah bergeser, sehingga tidak sesuai lagi dengan pengertiannya yang lazim dikenal selama ini. Pengertian yang selama ini sudah menjadi milik dunia perbankan dan masyarakat umum bahwa jaminan pemberian kredit selalu berarti alternatif dari sumber pelunasan kredit dalam hal kredit tidak dapat dilunasi oleh debitur dari kegiatan usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang.

Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan. Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menentukan juga bahwa agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur

---

<sup>9</sup> Gatot Supramono, Op. Cit., hlm. 158

kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, karena pada prakteknya pemberian fasilitas kredit perlu didukung dengan jaminan yang memadai.

Umumnya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya. Barang jaminan pada prinsipnya harus milik debitur, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga dipergunakan sebagai jaminan, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitur. Jaminan dapat disimpulkan sebagai suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain.

Berkaitan dengan adanya suatu jaminan dalam pemberian kredit, debitur dapat menggunakan jaminan perorangan atau jaminan kebendaan. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyatakan:<sup>10</sup> “Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya, misalnya *borg*. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.”

---

<sup>10</sup> Salim, H. S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 112

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak, dimana jaminan kebendaan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah jaminan benda tidak bergerak yaitu tanah. Pengikatan jaminan benda tidak bergerak dilakukan dengan hak tanggungan. Jaminan kebendaan juga memberikan kreditur hak untuk didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan dari benda dengan membebaskan hak tanggungan atas tanah. Pengertian hak tanggungan adalah sebagai jaminan (*security*) utang dengan tanah sebagai agunannya.<sup>11</sup> Adanya pembebanan jaminan berupa hak tanggungan tersebut, pihak bank akan merasa aman sebab andaikata debitur wanprestasi maka bank dapat menutup piutang atau sisa tagihan kredit dengan mencairkan jaminan yang telah diikatkannya.

Hal ini mendorong bank berusaha dan bersaing untuk memberikan pelayanan sebanyak dan sebaik mungkin yang memuaskan kepada calon dan/atau nasabahnya. Perbankan sesuai dengan pengertiannya adalah unit usaha yang umumnya menggunakan kredit sebagai sumber pendapatan usaha melalui pendapatan bunga atau bagi hasil. Tujuan diberikannya kredit oleh bank sebagai lembaga penyalur kredit, dipandang dari sudut ekonomi adalah untuk mendapatkan keuntungan.<sup>12</sup>

Disisi lain diketahui bahwa realisasi/pemberian kredit oleh pihak bank, memiliki risiko tidak terbayarnya kembali kredit tersebut oleh debitur dimana konsekuensi terburuknya menjadi kredit macet, yang akan berpotensi

---

<sup>11</sup> A. P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, CV. Mandar Maju, 1998, hlm. 222

<sup>12</sup> Nasroen Yasabari dan Nina Kurnia Dewi, *Penjaminan Kredit, Mengantar UKMK Mengakses Pembiayaan*, Bandung, PT. Alumni, 2007, hlm. 9

mengganggu tingkat kesehatan bank. Untuk itu sebelum kredit direalisasikan, biasanya didahului dengan perjanjian kredit.

Perjanjian kredit selalu berkaitan dengan pengikatan jaminan. Dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian tertentu akan dapat mengurangi risiko yang mungkin terjadi apabila debitur wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kreditnya baik pokok maupun bunga kredit yang harus dibayarkan. Dengan demikian fungsi jaminan dalam pemberian kredit ini, adalah untuk menjamin bahwa hutang debitur akan dibayar lunas nantinya. Alternatif yang ditempuh pihak bank adalah menggunakan pengikatan jaminan melalui hak tanggungan. Melalui pemasangan hak tanggungan pada jaminan kredit debitur, maka bank memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

Di Indonesia khususnya dalam dunia perbankan, tidak jarang dijumpai adanya pengalihan piutang terhadap pihak ketiga yang dikenal dengan istilah subrogasi. Subrogasi diatur dalam pasal 1400 sampai dengan pasal 1403 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Subrogasi merupakan penggantian hak-hak (piutang) kreditur lama oleh pihak ketiga/kreditur baru yang telah membayar, sehingga dapat disimpulkan bahwa subrogasi terjadi karena adanya pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditur sebelumnya.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Arthur Daniel P. Sitorus, *Perbedaan Cessie, Novasi dan Subrogasi*, <https://indonesiare.co.id/id/article/perbedaan-cessie-novasi-dan-subrogasi>, diakses tanggal 09 Mei 2022

Dalam pelaksanaan subrogasi adalah bagaimana kewenangan/hak terhadap jaminan kredit yang telah terpasang hak tanggungan, demikian pula permasalahan lainnya yang timbul sebagai akibat dilaksanakannya subrogasi baik bagi pihak kreditur, debitur maupun pihak ketiga. Permasalahan inilah yang menarik bagi penulis untuk dikaji secara ilmiah, melalui Tesis dengan judul “Aspek Hukum Subrogasi Sebagai Bentuk Peralihan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”.

### **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang hak tanggungan?
2. Bagaimanakah bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur?

### **C. Batasan Masalah.**

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut:

1. Hanya membahas tentang akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang hak tanggungan.
2. Hanya membahas tentang bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan kepada penegak hukum serta praktisi hukum pada khususnya.
2. Manfaat Praktis
  - a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam hal masalah aspek hukum subrogasi sebagai bentuk peralihan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
  - b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan untuk para legislatif dalam membuat undang-undang dan praktek penerapan undang-undang.



- c) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan informasi yang berguna bagi masyarakat mengenai aspek hukum subrogasi sebagai bentuk peralihan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

#### F. Penelitian Terdahulu

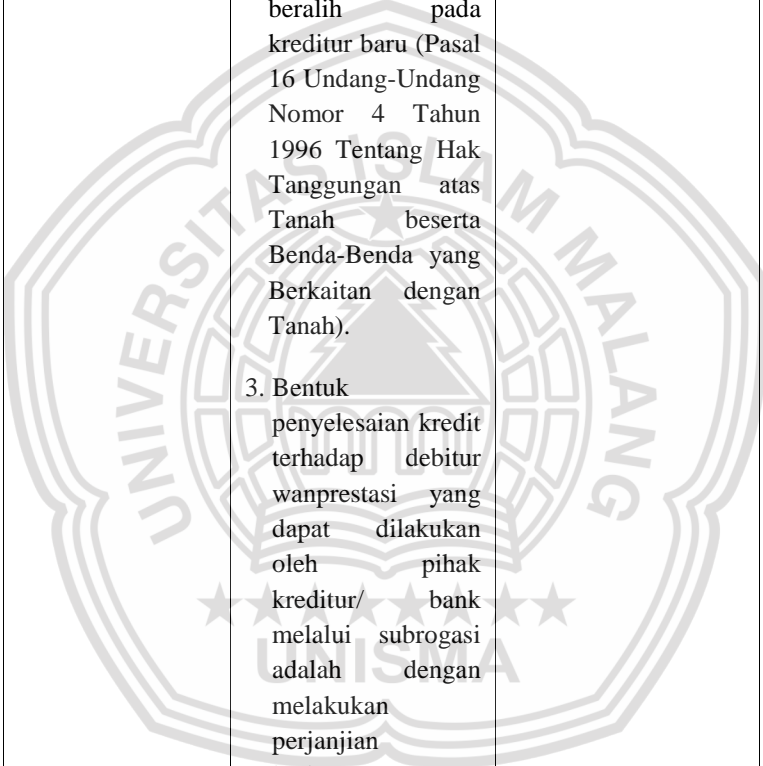
Berdasarkan penelitian kepustakaan baik melalui perpustakaan maupun secara online terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan Aspek Hukum Subrogasi Sebagai Bentuk Peralihan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Adapun penelitian terdahulu antara lain sebagai berikut:

**Tabel 1.1 Perbandingan Penelitian Terdahulu**

<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian penulis</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
	Frendy Ristiano Universitas Muhammadiyah Surakarta 2012	Ika Tunjung Sari Universitas Islam Malang Malang 2022	-----	-----
<b>Judul</b>	Naskah Publikasi Skripsi Tinjauan Pelaksanaan Subrogasi Dalam Praktek Kredit (Studi Kasus Di Bank Danamon Cabang Surakarta)	Aspek Hukum Subrogasi Sebagai Bentuk Peralihan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah		

<p><b>Rumusan Masalah</b></p>	<p>Pertama, prosedur perjanjian Subrogasi dalam praktek perjanjian kredit pada Bank Danamon Surakarta? Kedua, akibat hukum subrogasi terhadap para pihak dalam perjanjian kredit? Dan ketiga, Masalah-masalah apa yang timbul dalam pelaksanaan subrogasi terhadap perjanjian kredit dan bagaimana cara penyelesaiannya?</p>	<p>1. Bagaimanakah akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui Subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang hak tanggungan? 2. Bagaimanakah bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur?</p>	<p>Peneliti 1. Membahas tentang prosedur subrogasi serta akibat subrogasi kepada para pihak serta cara penyelesaian masalah dengan menggunakan penelitian empiris (Bank Danamon)  Peneliti 2 Membahas tentang akibat hukum terhadap pengalihan hutang kepada pihak ketiga dan bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur dengan menggunakan penelitian Normatif</p>	<p>Berbeda baik rumusan masalahnya maupun metode penelitiannya.</p>
<p><b>Kesimpulan</b></p>	<p>1. Pihak pertama sebagai kreditur, pihak kedua sebagai debitur dan pihak ketiga sebagai penjamin. Dimana pihak-pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban sebelum dan sesudah adanya subrogasi. . 2. Isi perjanjian subrogasi ini memuat beberapa Pasal, yang isinya lebih menekankan pada kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak kedua 3. Bank Danamon mengeluarkan akad surat perjanjian utang piutang</p>	<p>1. Subrogasi merupakan salah satu cara yang dipakai dalam praktek pengalihan piutang dimana subrogasi merupakan penggantian hak-hak (piutang) kreditur lama oleh pihak ketiga/ kreditur baru akibat dari pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga, yang terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang.  2. Akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui subrogasi terhadap jaminan kredit</p>		

	<p>subrogasi yang mana didalamnya menyebutkan telah terjadi pembayaran oleh pihak ketiga atas hutang-hutang debitur kepada Bank Danamon.</p>	<p>yang dipasang Hak Tanggungan adalah apabila pihak ketiga telah melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap kewajiban debitur kepada kreditur/ bank, maka secara hukum terhadap jaminannya ikut beralih pada kreditur baru (Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah).</p> <p>3. Bentuk penyelesaian kredit terhadap debitur wanprestasi yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur/ bank melalui subrogasi adalah dengan melakukan perjanjian kerjasama penjaminan dengan pihak ketiga yang dalam hal ini pihak ketiga tersebut telah ditugaskan oleh pemerintah sebagai penjamin bagi bank penyalur kredit modal kerja untuk usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), yaitu</p>	
--	--	---	--



		<p>PT. Jamkrindo dan PT. Askrindo. Dalam hal ini subrogasi terjadi ketika PT. Jamkrindo mengambil alih kewajiban debitur (sebagai pihak terjamin) dalam hal yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban perikatannya kepada kreditur (sebagai penerima jaminan) sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.</p>	
--	--	--	--

**Tabel 1.2 Perbandingan Penelitian Terdahulu**

<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian penulis</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
	Lucy Margareth Napitupulu Universitas Sumatera Utara Medan 2014	Ika Tunjung Sari Universitas Islam Malang Malang 2022	-----	-----
<b>Judul</b>	Analisis Yuridis Subrogasi Dengan Pengalihan Kredit Yang Terikat Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kabanjahe	Aspek Hukum Subrogasi Sebagai Bentuk Peralihan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah		
<b>Rumusan Masalah</b>	1. Bagaimana mekanisme pengalihan kredit	1. Bagaimanakah akibat hukum pengalihan	Peneliti 1. Membahas tentang prosedur subrogasi	Berbeda baik rumusan masalahnya

	<p>yang terikat hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Kabanjahe?</p> <p>2. Bagaimana akibat hukum yang timbul dengan pengalihan kredit yang terikat hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Kabanjahe?</p> <p>3. Apakah pengalihan kredit yang terikat hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Kabanjahe sesuai dengan ketentuan subrogasi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?</p>	<p>piutang kepada pihak ketiga melalui Subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang hak tanggungan?</p> <p>2. Bagaimanakah bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur?</p>	<p>serta akibat subrogasi kepada para pihak serta cara penyelesaian masalah dengan menggunakan penelitian empiris (bank BRI)</p> <p>Peneliti 2. Membahas tentang akibat hukum terhadap pengalihan hutang kepada pihak ketiga dan bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur dengan menggunakan penelitian Normatif</p>	<p>maupun metode penelitiannya.</p>
<b>Kesimpulan</b>	<p>1. Akibat hukum yang timbul terhadap kedudukan hak tanggungan adalah menjadi hapus/berakhirnya hak tanggungan untuk dan atas nama bank lama, dan lahirnya hak tanggungan untuk dan atas nama Bank Rakyat Indonesia Cabang Kabanjahe.</p> <p>2. Pengalihan kredit yang terikat hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Kabanjahe memenuhi unsur-unsur subrogasi walaupun tidak secara sempurna.</p>	<p>1. Subrogasi merupakan salah satu cara yang dipakai dalam praktek pengalihan piutang dimana subrogasi merupakan penggantian hak-hak (piutang) kreditur lama oleh pihak ketiga/ kreditur baru akibat dari pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga, yang terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang.</p>		

		<p>2. Akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang Hak Tanggungan adalah apabila pihak ketiga telah melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap kewajiban debitur kepada kreditur/ bank, maka secara hukum terhadap jaminannya ikut beralih pada kreditur baru (Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah).</p> <p>3. Bentuk penyelesaian kredit terhadap debitur wanprestasi yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur/ bank melalui subrogasi adalah dengan</p>	
--	--	--	--

		<p>melakukan perjanjian kerjasama penjaminan dengan pihak ketiga yang dalam hal ini pihak ketiga tersebut telah ditugaskan oleh pemerintah sebagai penjamin bagi bank penyalur kredit modal kerja untuk usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), yaitu PT. Jamkrindo dan PT. Askrindo. Dalam hal ini subrogasi terjadi ketika PT. Jamkrindo mengambil alih kewajiban debitur (sebagai pihak terjamin) dalam hal yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban perikatannya kepada kreditur (sebagai penerima jaminan) sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.</p>		
--	--	--	--	--

## G. Kerangka Teori

Landasan teori mengenai suatu kasus dapat mempermudah penyelesaian masalah, sebagai bahan konstruksi berpikir dalam penelitian. Adapun kerangka teori tersebut adalah sebagai berikut:

### 1. Teori Tujuan Hukum

Dalam mewujudkan tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:

1. Keadilan Hukum;
2. Kemanfaatan Hukum;
3. Kepastian Hukum.<sup>14</sup> ★★★★★★

Bagi Radbruch ketiga aspek ini sifatnya relatif, bisa berubah-ubah. Satu waktu bisa menonjolkan keadilan dan mendesak kegunaan dan kepastian hukum ke wilayah tepi. Diwaktu lain bisa ditonjolkan kepastian atau kemanfaatan. Hubungan yang sifatnya relatif dan berubah-ubah ini tidak memuaskan. Meuwissen memilih kebebasan sebagai landasan dan cita hukum. Kebebasan yang dimaksud bukan kesewenangan, karena kebebasan tidak berkaitan dengan apa yang kita inginkan. Tetapi berkenaan dengan hal

<sup>14</sup> Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo, 2012, hlm .123



menginginkan apa yang kita ingini. Dengan kebebasan kita dapat menghubungkan kepastian, keadilan, persamaan dan sebagainya ketimbang mengikuti Radbruch.<sup>15</sup>

Ada beberapa pendapat para ahli hukum tentang tujuan hukum antara lain :<sup>16</sup>

1. Sunaryati Hartono

Sunaryati menuliskan bahwa hukum menjadi alat, sarana, serta langkah yang diambil pemerintah untuk mewujudkan pembangunan nasional.

Menurutnya, setiap negara pasti memiliki cita-cita atau impian yang harus dicapai. Hukum dianggap sebagai alat atau penindak berlakunya hukum yang ada di masyarakat.

2. Teguh Prasetyo

Teguh menyajikan fungsi atau tujuan hukum dalam tiga penjabaran, yakni *to provide subsistence* (fungsi memberi penghidupan), *to provide security* (memberikan perlindungan), *to attain equity* (guna mencapai kebersamaan), serta *to provide abundance* (memberikan kelimpahan).

3. Mochtar Kusumaatmadja

Tujuan hukum menurut Mochtar adalah untuk memelihara keteraturan (kepastian), serta ketertiban. Menurutnya, manusia tidak akan hidup dengan baik atau teratur jika tidak dibimbing secara langsung oleh hukum. Dalam kehidupan yang tidak teratur, manusia tidak dapat mencapai keinginan atau mengembangkan bakatnya.

<sup>15</sup> Sidharta Arief, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung, PT Refika Aditama, 2007, hlm. 20

<sup>16</sup> *Tujuan Hukum: Unsur, Jenis, dan Ciri-Ciri Menurut Para Ahli* <https://www.gramedia.com/literasi/tujuan-hukum/>, diakses tanggal 26 Juni 2022

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Ada banyak pendapat para ahli yang mengemukakan pendapat tentang perlindungan hukum antara lain sebagai berikut :

1. Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut di lakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.<sup>17</sup> Hukum dapat melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya.
2. Menurut Paton, suatu kepentingan merupakan sasaran hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena ada pengakuan terhadap itu. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga kehendak.
3. Menurut Soedikno Mertokusumo menyebutkan kepastian hukum sebagai perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>18</sup>

Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi suatu pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah,

<sup>17</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

<sup>18</sup> Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas, 2007, hlm. 99

baik perbuatan yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar ketentuan kepentingan dalam kehidupan masyarakat yang harus diperhatikan.

### 3. Teori Perikatan Dan Pengalihan Kredit

Menurut Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik artinya bahwa segala sesuatu yang telah disepakati atau disetujui para pihak, pelaksanaan tiap-tiap prestasi harus dihormati sepenuhnya sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian itu ditutup. Prestasi dalam hukum kontrak/perjanjian dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana dengan *term* dan *condition* sebagaimana sesuai dengan perjanjian yang bersangkutan.<sup>19</sup>

Prestasi dengan kata lain merupakan hal pemenuhan perikatan yang timbul dari perjanjian, yaitu hak dan kewajiban masing-masing kreditur dan debitur.<sup>20</sup> Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

*“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”*

Wujud prestasi dengan demikian menurut Undang-Undang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

<sup>19</sup> Sukma Dwi Rahmanto, *Prestasi dan Wanprestasi dalam Hukum Kontrak*, <http://sukmablog12.blogspot.com/2012/12/prestasi-dan-wanprestasi-dalam-hukum.html>, diakses tanggal 17 Juni 2022

<sup>20</sup> Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2006, hlm. 225

Perjanjian kredit dan pengikatan benda jaminan yang telah dibuat antara debitur dengan bank menimbulkan perikatan bagi keduanya selaku para pihak. Pemenuhan perikatan berupa kewajiban debitur diantaranya dilakukan dengan membayar seluruh utang/kreditnya atas dan kepada bank. Pelaksanaan prestasi suatu perjanjian kredit pada dasarnya dapat dilaksanakan tidak hanya oleh debitur yang membuat perjanjian, tetapi juga oleh seorang pihak ketiga di luar para pihak yang membuat perjanjian. Pelaksanaan prestasi debitur dalam pengalihan kredit pada penelitian ini, dilakukan oleh, untuk dan atas nama debitur sendiri, dengan membayar seluruh kreditnya atas dan kepada bank lama dengan menggunakan uang yang dipinjamkan oleh pihak ketiga dalam hal ini pihak ketiga dapat dilakukan oleh perorangan maupun bank.

Pemberian pinjaman tersebut dengan mana juga dibuat berdasarkan kesepakatan antara debitur dengan kreditur/ bank yang baru, yang dituangkan dalam perjanjian kredit dan pengikatan jaminan, yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Pembayaran demikian adalah bertujuan untuk mengalihkan kredit beserta hak tanggungan atas benda jaminannya dari bank lama kepada bank baru serta mengakhiri perjanjian kredit dan pengikatan benda jaminan antara dirinya dengan bank lama yang telah ada terlebih dahulu. Pengalihan kredit seperti ini berkaitan dengan ketentuan subrogasi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hak dan kewajiban sebagai bentuk perikatan/hubungan hukum para pihak seperti yang diuraikan di atas, harus dilindungi oleh hukum sehingga ada perasaan nyaman di dalam melaksanakan masing-masing perjanjian kredit

dan pengikatan jaminan. Dengan adanya tujuan mengalihkan kredit, maka debitur tidak hanya sekedar mengikatkan diri pada bank baru, tetapi juga harus memenuhi hak dan kewajibannya untuk mengakhiri seluruh perikatan yang telah ada antara dirinya dengan bank lama, yang mana pemenuhan terhadap perikatan lama dengan perikatan yang baru berhubungan satu sama lain.

Menurut teori ini pengalihan kredit yang objek/benda jaminannya terikat hak tanggungan perlu mendapatkan perlindungan hukum dan jaminan demi tercapainya kepastian, keadilan serta ketertiban hukum.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan tesis ini, penulis membagi dalam 5 bab, antara lain sebagai berikut :

##### **Bab I : Pendahuluan**

Terdiri dari latar belakang masalah yang menguraikan tentang pemikiran dasar dari topik yang akan dibahas, selain itu ditentukan rumusan permasalahan, batasan permasalahan kemudian diterangkan pula mengenai tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori dan sistematika penulisan.

##### **Bab II : Tinjauan Pustaka**

Terdiri dari pengertian perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, syarat sahnya suatu perjanjian, pengertian kredit, prinsip pemberian kredit, lahir dan hapusnya perjanjian kredit, kredit bermasalah, pengertian hak tanggungan, subjek dan objek hak tanggungan, pemberian hak

tanggung, lahir dan berakhirnya hak tanggungan, pengertian dan dasar hukum subrogasi, cara terjadinya subrogasi, akibat hukum subrogasi.

### Bab III : Metode Penelitian

Terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis bahan hukum penelitian, sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian, teknik analisis bahan hukum penelitian.

### Bab IV: Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Bab ini menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat oleh penulis yaitu akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui Subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang Hak Tanggungan dan bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur.

### Bab V: Kesimpulan Dan Saran

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada dan alternatif pemecahan masalah.

### Daftar Pustaka



## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

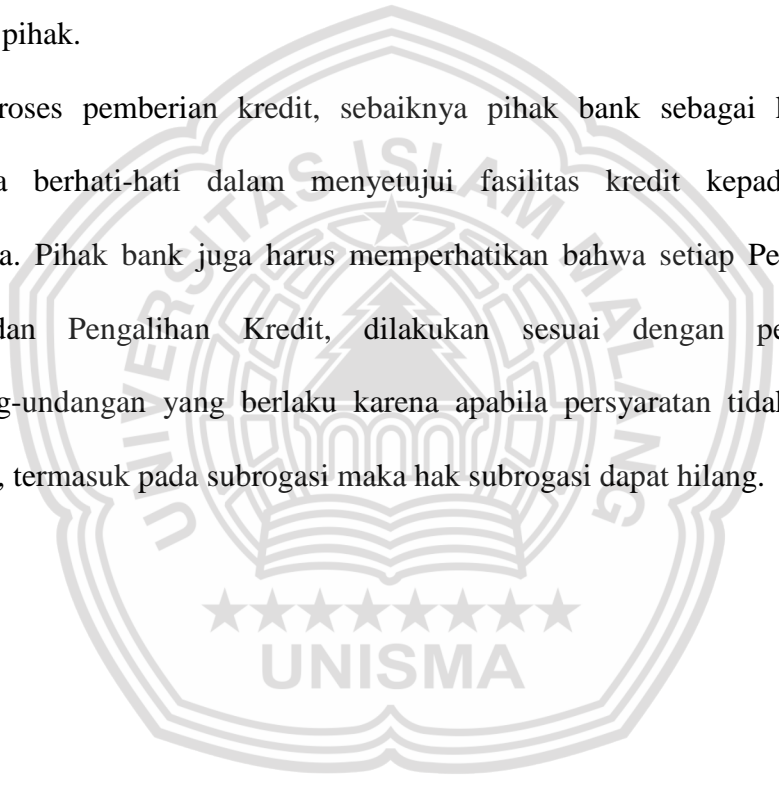
1. Subrogasi merupakan salah satu cara yang dipakai dalam praktek pengalihan piutang dimana subrogasi merupakan penggantian hak-hak (piutang) kreditur lama oleh pihak ketiga/ kreditur baru akibat dari pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga, yang terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang.
2. Akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang Hak Tanggungan adalah apabila pihak ketiga telah melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap kewajiban debitur kepada kreditur/ bank, maka secara hukum terhadap jaminannya ikut beralih pada kreditur baru (Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah).
3. Bentuk penyelesaian kredit terhadap debitur wanprestasi yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur/ bank melalui subrogasi adalah dengan melakukan perjanjian kerjasama penjaminan dengan pihak ketiga yang dalam hal ini pihak ketiga tersebut telah ditugaskan oleh pemerintah sebagai penjamin bagi bank penyalur kredit modal kerja untuk usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), yaitu PT. Jamkrindo (Jaminan Kredit Indonesia) dan PT. Askrindo (Asuransi Kredit Indonesia). Dalam hal ini subrogasi terjadi ketika PT. Jamkrindo mengambil alih kewajiban debitur (sebagai pihak terjamin) dalam hal yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban



perikatannya kepada kreditur (sebagai penerima jaminan) sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.

**B. Saran**

1. Demi menjamin kepastian hukum, sebaiknya perjanjian pengalihan kredit yang dijamin dengan hak tanggungan dari pihak bank kepada pihak ketiga dilakukan secara Notariil, sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak.
2. Dalam proses pemberian kredit, sebaiknya pihak bank sebagai kreditur senantiasa berhati-hati dalam menyetujui fasilitas kredit kepada para debiturnya. Pihak bank juga harus memperhatikan bahwa setiap Perjanjian Kredit dan Pengalihan Kredit, dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena apabila persyaratan tidak dapat terpenuhi, termasuk pada subrogasi maka hak subrogasi dapat hilang.





## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Adrian Sutedi, 2010, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

A. P. Parlindungan, 1998, *Komentor atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan kedelapan, Bandung, CV. Mandar Maju.

Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

Bambang Waluyo, 2004, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Jakarta, Sinar Grafika.

Fernando M. Manullang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas.

Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta, PT. Rineka Cipta.

Handri Rahardjo, 2009, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Jakarta, Pustaka Yustisia.

Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Ismail, 2010, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

J. Satrio, 1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian I*, Cetakan pertama, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta, Sinar Grafika.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*, Jakarta, Raja Grafindo Perkasa.

Maria SW Soemardjono, 1996, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

- Mariam Darus, 2005, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung, PT. Alumi.
- Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan ketiga, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- M. Khoidin, 2020, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya, Laksbang Yustitia Surabaya.
- Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo, 2012, hlm .123
- Nasroen Yasabari dan Nina Kurnia Dewi, 2007. *Penjaminan Kredit, Mengantar UKMK Mengakses Pembiayaan*, Bandung, PT. Alumni.
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan pertama, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama.
- R. Setiawan, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta.
- R. Subekti, 2007, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia.
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak dalam Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafindo.
- , 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- , 2009, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Arief Sidharta, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung, PT Refika Aditama.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Soewarso Indrawati, 2002, *Aspek Hukum Jaminan Kredit, Institut Bankir Indonesia*, Jakarta.
- Suharnoko, Endah Hartati, 2008, *Doktrin Subrogasi, Novasi Dan Cessie Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis, dan Common Law*, Kencana

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika.

Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung, CV. Alfabeta.

Syafril, 2020, *Bank & Lembaga Keuangan Modern Lainnya*, Jakarta, Kencana, 2020.

Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Cetakan pertama, Jakarta, Prestasi Pustaka.

### Undang-Undang

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

### Internet dan Jurnal

Anak Agung Ngurah Gede Rama Satyawana, Dewa Gde Rudy, A A Sri Indrawati, *Pelaksanaan Subrograsi Dalam Praktek Kredit di PT. Bank Pembangunan Daerah Bali*, artikel jurnal, <https://ojs.unud.ac.id>,

*Apa itu NPL (Non Performing Loan)?*, <https://www.simulasikredit.com/apa-itu-npl-non-performing-loan/>

Ardi Armandanu, *Prestasi dan Wanprestasi dalam Hukum Kontrak*, <https://www.ardiarmandanu.com/2019/06/prestasi-dan-wanprestasi-dalam-hukum.html>,

Arthur Daniel P. Sitorus, *Perbedaan Cessie, Novasi dan Subrogasi*, <https://indonesiare.co.id/id/article/perbedaan-cessie-novasi-dan-subrogasi>

*Asas-Asas Hukum Perdata terkait Perjanjian*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata-lt62826cf84ccbf>

Diana Kusumasari, *Permasalahan Cessie dan Subrogasi*,  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/permasalahan-cessie-dan-subrogasi>

*Kolektibilitas (perbankan)*, [https://id.wikipedia.org/wiki/Kolektibilitas\\_\(perbankan\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Kolektibilitas_(perbankan))

Raimond F. Lamandasa, *Berakhirnya Perjanjian*,  
<http://raimondfloramandasa.blogspot.com/2009/01/berakhirnya-perjanjian-oleh-raimond-f.html>,

Ratih Prihatina, *Mengenal Kolektibilitas (Kol) Kredit Perbankan Kaitannya Dengan dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 (UUHT)*,  
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-artikel/14713/Mengenal-Kolektibilitas-Kol-Kredit-Perbankan-Kaitannya-Dengan-dengan-Undang-Undang-No-4-Tahun-1996-UUHT.html>,

Sukma Dwi Rahmanto, *Prestasi dan Wanprestasi dalam Hukum Kontrak*,  
<http://sukmablog12.blogspot.com/2012/12/prestasi-dan-wanprestasi-dalam-hukum.html>

*Tata cara pengajuan Penjaminan dengan pola Conditional Automatic Cover (CAC)*, [www.jamkrindo.co.id](http://www.jamkrindo.co.id)

*Tujuan Hukum: Unsur, Jenis, dan Ciri-Ciri Menurut Para Ahli*,  
<https://www.gramedia.com/literasi/tujuan-hukum/>

Vanya Karunia Mulia Putri, *Penelitian: Definisi, Ciri, Sikap, Jenis dan Syaratnya*,  
<https://www.kompas.com/skola/read/2021/03/26/173807369/penelitian-definisi-ciri-sikap-jenis-dan-syaratnya?page=all>

4 *Syarat Sah Perjanjian di Mata Hukum*,  
<https://www.hukumonline.com/berita/a/4-syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348?page=3>