

**PROBLEMATIKA YURIDIS
PELAKSANAAN NOVASI SUBJEKTIF PASIF
DALAM PERJANJIAN KREDIT
KARENA PEMBERI HAK TANGGUNGAN MENINGGAL DUNIA**

Allitri Setyaningrum
(Mahasiswa S2 Program MKN FH UNS)
Email: Alfitrisetya@yahoo.com

Noor Saptanti, M. Najib Imanullah
(Dosen Fakultas Hukum UNS)

Abstract

The objectives of this study are to investigate implementation of subjective passive novation in credit contract due to the death of mortgagor. This research used the empirical explanatory law study with the qualitative approach. The data of research consisted of primary and secondary data. They were collected through in-depth interview and content analysis. The data were analyzed by using the interactive model of analysis. The results of study are as follows: The implementation of subjective passive novation in the credit contract due to the death mortgagor is a proper measure done by the bank in decision making. The bank requires novation for the interest of administrative regularity and certainty about who is responsible for the continuity of credit. However, in its execution, there have not been any operating standards and procedure for subjective passive novation. Therefore, in line with the problem, a special arrangement is required on the subjective passive novation in the banking rules and laws.

Keywords: *subjective passive novation, credit contract, mortgagor*

Abstrak

Penelitian dan kajian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan novasi subjektif pasif dalam perjanjian kredit karena pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dilakukan penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder dengan menggunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan studi dokumen, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif dengan model interaktif. Dari hasil penelitian dan kajian diketahui bahwa pelaksanaan novasi subjektif pasif dalam perjanjian kredit karena pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia merupakan suatu langkah yang tepat yang dilakukan oleh pihak bank dalam memberi keputusan. Pihak bank mensyaratkan adanya novasi untuk kepentingan keteraturan administrasi dan kepastian siapa yang bertanggungjawab terhadap kelangsungan kreditnya. Hanya saja belum ada Standar Operasional dan Prosedur mengenai novasi subjektif pasif. Terhadap permasalahan tersebut maka diperlukan pengaturan khusus mengenai novasi subjektif pasif dalam peraturan perbankan.

Kata Kunci: Novasi subjektif pasif, perjanjian kredit, Hak Tanggungan

A. Pendahuluan

Masyarakat perlu melakukan suatu usaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Tetapi tidak semua masyarakat mempunyai modal yang cukup untuk membuka atau mengembangkan usahanya tersebut. Sehingga dibutuhkan suatu cara dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu kegiatan yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat di pedesaan adalah melalui pemberian kredit yang dapat diperoleh dengan jasa perbankan.

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Selanjutnya, bank menyalurkan dana masyarakat yang telah terhimpun itu, dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang untuk sementara

memerlukan dana (Adrian Sutedi, 2010 : 12). Kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian kredit oleh perbankan memerlukan persyaratan yang dituangkan dalam suatu perjanjian atau akad kredit (Johannes Ibrahim, 2003 : 2). Perjanjian kredit yang dipakai adalah perjanjian standar atau perjanjian baku yang klausul-klausulnya telah disusun sebelumnya oleh bank. Nasabah sebagai calon debitur hanya mempunyai pilihan antara menerima seluruh isi klausul-klausul perjanjian itu atau tidak bersedia menerima klausul-klausul itu baik sebagian maupun seluruhnya (Sutan Remy Sjahdeni, 2009: 3).

Kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan kredit yaitu dengan menganalisis prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, Collateral*), dan 7P (*Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability, Protection*) (Jamal Wiwoho, 2012 : 96-97). Selain itu juga menggunakan prinsip 3R (*Returns, Repaymen, dan Risk Bearing Ability*) (Djoni S.Gazali dan Rachmadi Usman, 2010 : 276). Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum mengucurkan kreditnya pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, *agunan* kondisi ekonomi dan prospek usaha pihak calon nasabah (Widjanarto, 1997: 67).

Prinsip kehati-hatian yang dilaksanakan bank dalam memberikan fasilitas kredit, yaitu meminta kepada nasabah atau debitur untuk menyerahkan suatu jaminan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan (Salim HS, 2004 : 22). Untuk kepentingan bank, dalam hal menjamin kredit yang diberikan, maka terhadap jaminan yang diserahkan oleh debitornya haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan Hak Tanggungan (Budi Untung, 2000 : 63). Pada umumnya pemberian hutang atau dalam perjanjian kredit yang disertai penjaminan, maka besarnya hutang yang diterima kepada debitur

selalu lebih kecil daripada nilai benda yang dibebani Hak Tanggungan (Netty Endrawati, 2008 : 36).

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang Undang 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hal ini berarti objek Hak Tanggungan adalah tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Proses pembebanan Hak Tanggungan sesuai dengan Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah melalui dua tahap kegiatan yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin dan tahap pendaftarannya di Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak Tanggungan bersifat *accessoir* maksudnya perjanjian Hak Tanggungan ini tidak berdiri sendiri karena sebelumnya didahului perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang. Apabila perjanjian pokok hapus atau batal maka secara otomatis perjanjian *accessoir* menjadi hapus juga. Dengan Hak Tanggungan ada suatu kemudahan dalam mengidentifikasi objek Hak Tanggungan, selain itu jelas dan pasti eksekusinya.

Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilakukan sendiri oleh pemilik benda tersebut. Apabila yang bersangkutan tidak dapat hadir dihadapan PPAT

dalam daerah kerja sesuai letak objek jaminan, maka dapat digantikan dengan pemberian kuasa dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "SKMHT") yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris juga ditugaskan kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Hal ini sesuai dengan Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Menurut Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, SKMHT merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Surat Kuasa ini diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor selaku kuasanya untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang Undang Hak Tanggungan) mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian Hak Tanggungan tersebut. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, tetapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan yang belum dilunasi. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pasal 14 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 16 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, *subrogasi*, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. Dengan adanya peralihan tersebut maka wajib didaftarkan oleh kreditor ke Kantor Pertanahan. Dalam hal terjadi debitor

pemberi Hak Tanggungan yang sekaligus pemilik jaminan meninggal dunia, sementara bank tidak melakukan pengamanan melalui asuransi jiwa maka bank melakukan novasi (pembaharuan hutang).

Apabila didalam pemberian fasilitas kredit, debitor sebagai orang yang berhutang meninggal dunia maka segala kewajibannya beralih kepada ahli waris. Pasal 833 KUHPerdara menyebutkan bahwa sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang si yang meninggal. Didalam Pasal 1100 KUHPerdara disebutkan bahwa para waris yang telah menerima suatu warisan diwajibkan dalam hal pembayaran utang, hibah wasiat dan lain-lain beban, memikul bagian yang seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan. Sehingga apabila ada orang yang berhutang meninggal dunia maka segala kewajibannya beralih kepada ahli waris. Cara yang dilakukan yaitu dengan menggunakan novasi (pembaharuan hutang).

Novasi adalah suatu proses pergantian kontrak lama oleh suatu kontrak baru, yang menyebabkan kontrak lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah kontrak baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam kontrak tersebut (Munir Fuady, 2003 : 180). Dalam proses pembaharuan hutang, debitor baru dan pihak bank menandatangani akta pembaharuan hutang dengan penggantian debitor. Akta tersebut merupakan dasar dari pelaksanaan pembaharuan hutang.

Novasi atau pembaharuan hutang ada 3 (tiga) jenis yaitu (Munir Fuady, 2003 : 187) :

1. Novasi Objektif, yaitu pembaharuan hutang dengan mana debitor membuat suatu kontrak hutang yang baru untuk menggantikan hutangnya yang lama. Jadi dalam hal ini yang diganti dengan kontrak yang baru semata-mata adalah hutangnya dan tidak ada perubahan pihak debitor atau kreditor.
2. Novasi Subjektif Aktif, yaitu adanya pergantian kreditor lama dengan kreditor baru. Akibatnya antara debitor dengan kreditor lama tidak lagi mempunyai kontrak hutang piutang.
3. Novasi Subjektif Pasif, yaitu adanya pergantian debitor lama dengan debitor baru, dan kreditor setuju bahwa debitor lama dibebaskan dari kewajibannya.

Pasal 1415 KUHPerdara menyatakan bahwa tiada pembaharuan hutang yang dipersangkakan,

kehendak seseorang untuk mengadakannya harus tegas ternyata dari perbuatannya. Maknanya adalah pembaharuan hutang mensyaratkan adanya akta namun ketentuan ini tidak bersifat memaksa, oleh karena untuk Novasi Subjektif Pasif tidak diperlukan bantuan dari debitor (Mariam Darus Badruzaman, 2001 :134). Pihak bank mensyaratkan diperlukan adanya novasi untuk kepentingan keteraturan administrasi dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang dapat untuk menjamin kepastian hukum terhadap perjanjian kredit tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, penting untuk dikaji mengenai pelaksanaan novasi subjektif pasif dalam perjanjian kredit karena pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Sehingga dapat bermanfaat bagi masyarakat dalam hal kajian baru dengan novasi.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mencari kebenaran data di lapangan. Pada penelitian hukum empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan atau terhadap masyarakat (Soerjono Soekanto, 2008 : 43). Sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dan sumber data sekunder dengan studi dokumen yang dapat berupa jurnal, buku-buku aktual, arsip, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, hasil penelitian, media elektronik serta bahan kepustakaan lainnya. Teknik analisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif model interaktif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Pemberian Fasilitas Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pelaksanaan pemberian fasilitas kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian yaitu melalui perjanjian kredit antara bank sebagai pemberi kredit (kreditor) dengan nasabah sebagai pemohon kredit (debitor) sehingga diantara keduanya tersebut terjadi hubungan hukum. Sebelum fasilitas kredit dilaksanakan, maka pihak bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit terlebih dahulu untuk diberikan kepada setiap pemohon kredit, guna meminta persetujuan debitor mengenai isi perjanjian tersebut, apakah debitor menerima atau menolak isi perjanjian tersebut (Mariam Darus Badruzaman, 1992 : 36).

Tahap Pemberian fasilitas kredit melalui beberapa tahap yaitu tahap permohonan kredit, tahap analisis kredit, tahap pemberian putusan kredit dan tahap pencairan kredit. Calon debitor mengajukan permohonan kreditnya kepada bank dan mengisi formulir pengajuan kredit serta melengkapi persyaratan yang sudah ditentukan oleh bank. Kemudian persyaratan kredit yang diajukan oleh debitor tersebut akan dilakukan analisis kredit oleh pihak bank. Tujuan analisis kredit adalah untuk mengetahui tingkat kemampuan dan kemauan debitor untuk membayar kembali kreditnya.

Kriteria penilaian umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan fasilitas kredit adalah dengan melakukan analisis terhadap prinsip 5C yaitu *Character* (sifat atau watak seseorang), *Capacity* (analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit), *Capital* (Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi nasabah), *Collateral* (jaminan yang dipakai) dan prinsip 7P yaitu *Personality* (kepribadian nasabah), *Party* (mengklasifikasikan nasabah dalam klasifikasi tertentu), *Purpose* (mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit), *Prospect* (untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang), *Payment* (ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil), *Profitability* (untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba), *Protection* (tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan) (Jamal Wiwoho, 2012 : 96-97). Serta dilakukan analisis

prinsip 3R yaitu *Returns* (hasil yang dicapai), *Repayment* (pembayaran kembali), *Risk Bearing Ability* (kemampuan menanggung risiko) Djoni S.Gazali dan Rachmadi Usman, 2010 : 276).

Tahap selanjutnya setelah persyaratan dalam permohonan kredit telah lengkap dan telah selesai dilakukan analisis kredit maka pihak bank akan memberikan putusan kredit. Apabila fasilitas kredit disetujui, calon debitur akan memperoleh keputusan kredit sesuai permohonan yang diajukannya. Keputusan persetujuan permohonan kredit berupa mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur. Setelah semua persyaratan pengajuan kredit terpenuhi dan telah disetujui kemudian pemberian kredit tersebut diikat oleh perjanjian kredit. Perjanjian kredit harus memuat secara lengkap janji-janji yang dikehendaki oleh bank.

Bank dalam memberikan kredit harus mempunyai keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank pasti mengandung suatu risiko Untuk mengurangi risiko dalam pemberian kredit yang diberikan oleh bank, maka pelaksanaannya harus memperhatikan prinsip kehati-hatian. Dalam memberikan kredit juga harus sesuai dengan prosedur pemberian kredit (Standar Operasional dan Prosedur / SOP). Jaminan yang dipakai dalam pemberian kredit ini berupa Hak Tanggungan.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang Undang Hak Tanggungan), 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilakukan sendiri oleh pemilik benda tersebut. Apabila yang bersangkutan tidak dapat hadir dihadapan PPAT dalam daerah kerja sesuai letak objek jaminan, maka dapat digantikan dengan pemberian kuasa dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "SKMHT") yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris juga ditugaskan kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Hal ini sesuai dengan Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pemberian Hak Tanggungan didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut sesuai dengan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan adalah :

- a. Mendaftarkan pada loket pendaftaran
- b. Mengisi blanko permohonan pendaftaran
- c. Pemeriksaan keabsahan akta oleh kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT
- d. Membayar biaya pendaftaran
- e. Proses pengerjaan berupa pengetikan blanko sertifikat Hak Tanggungan, mengisi atau membuat buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan
- f. Salinan APHT dijilid bersama sertifikat Hak Tanggungan
- g. Diserahkan pada kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT
- h. Akta asli yang bermeterai menjadi arsip buku tanah Hak Tanggungan
- i. Kemudian dikoreksi oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dan

- diajukan kepada kepala kantor pertanahan untuk ditandatangani
- j. Setelah penandatanganan oleh kepala kantor pertanahan diberikan ke petugas pembukuan
 - k. Sertifikat Hak Tanggungan dapat diambil

2. Pelaksanaan Novasi Subjektif Pasif dalam Perjanjian Kredit karena Pemberi Hak Tanggungan Meninggal Dunia

Novasi adalah suatu proses pergantian kontrak lama oleh suatu kontrak baru, yang menyebabkan kontrak lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah kontrak baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam kontrak tersebut (Munir Fuady, 2003 : 180).

Novasi atau pembaharuan hutang ada 3 (tiga) jenis yaitu (Munir Fuady, 2003 : 183) :

- a. Novasi objektif, yaitu pembaharuan hutang dengan mana debitor membuat suatu kontrak hutang yang baru untuk menggantikan hutangnya yang lama. Jadi dalam hal ini yang diganti dengan kontrak yang baru semata-mata adalah hutangnya dan tidak ada perubahan pihak debitor atau kreditor.
- b. Novasi subjektif aktif, yaitu adanya pergantian kreditor lama dengan kreditor baru. Akibatnya antara debitor dengan kreditor lama tidak lagi mempunyai kontrak hutang piutang.
- c. Novasi subjektif pasif, yaitu adanya pergantian debitor lama dengan debitor baru, dan kreditor setuju bahwa debitor lama dibebaskan dari kewajibannya.

Setelah masa kredit berjalan dan belum lunas debitor tidak mampu lagi melakukan kewajibannya yang disebabkan karena debitor yang sekaligus sebagai pemilik jaminan meninggal dunia maka dari itu bank mensyaratkan adanya novasi (pembaharuan hutang). Debitor lama yang sudah meninggal dunia digantikan kedudukannya dengan debitor baru. Dengan pergantian debitor lama ke debitor baru tersebut berarti membebaskan debitor lama dari kewajibannya membayar hutang kepada kreditor.

Pasal 1318 KUHPerdara menyebutkan bahwa jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya. Maksudnya adalah jika ternyata debitor meninggal dunia padahal perjanjiannya belum berakhir atau kredit tersebut belum lunas sementara kredit masih dipakai untuk kegiatan usahanya maka ahli waris otomatis berkewajiban meneruskan perjanjian tersebut, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian bahwa tidak demikian maksudnya. Dalam hal ini bank tidak langsung menganggap kredit tersebut jatuh kepada ahli warisnya, tetapi bank mensyaratkan adanya novasi.

Bank sebenarnya boleh saja tidak melakukan novasi jika menghendaki adanya eksekusi Hak Tanggungan. Hanya saja, bank berkepentingan untuk kelanjutan / kelancaran angsuran pengembalian pinjaman tanpa harus mengeksekusi Hak Tanggungan. Sedangkan dari pihak debitor lebih menyayangkan apabila benda jaminan dieksekusi, selain itu ahli waris mampu dan mau untuk melanjutkan pembayaran angsuran kredit. Oleh karena itu dilakukan novasi demi kepentingan kedua belah pihak.

Pihak bank akan memanggil ahli waris debitor dan membicarakan tentang hutang debitor tersebut kepada para ahli warisnya. Untuk mengetahui siapa saja sebagai ahli waris yang sah dari debitor yang telah meninggal dunia tersebut maka bank meminta penetapan dari Pengadilan dalam hal wilayah waris tersebut atau melalui surat keterangan ahli waris. Dalam praktek pihak bank biasanya lebih memilih membuat surat keterangan ahli waris.

Setelah diketahui siapa ahli waris dari debitor yang telah meninggal dunia tersebut maka pihak bank akan meminta ahli waris untuk melunasi hutang debitor yang telah jatuh tempo. Dalam hal mana ada beberapa ahli waris maka pihak bank akan meminta pembayaran hutang terhadap ahli waris secara bersama-sama. Kesepakatan tentang siapa ahli waris yang berkewajiban untuk melunasi hutang pewaris tersebut diserahkan oleh pihak

bank kepada para ahli waris itu sendiri. Apabila terdapat ahli waris yang masih dibawah umur maka wajib menunjuk wali atas penetapan Pengadilan untuk pengikatan hutang baru.

Pembaharuan hutang dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dimana pihak kreditor dan debitor bersepakat untuk menghapuskan perikatan lama dan menggantinya dengan perikatan baru. Perjanjian *accessoir* turut hapus jika perjanjian pokoknya hapus, kecuali para pihak secara tegas menyatakan sebaliknya. Utang piutang yang lama hapus dan digantikan dengan utang piutang yang baru. Pasal 1381 KUHPerdara menegaskan bahwa salah satu peristiwa yang menyebabkan perikatan hapus adalah karena terjadinya pembaharuan hutang. Novasi atau pembaharuan hutang hanya dapat terlaksana oleh orang yang cakap untuk mengadakan perikatan-perikatan (Pasal 1414 KUHPerdara).

Debitor baru menandatangani akta pembaharuan hutang (novasi) dengan penggantian debitor. Akta tersebut merupakan dasar dari pelaksanaan pembaharuan hutang. Sebelum proses novasi atau pembaharuan hutang selesai, untuk keamanan bank diperlukan pencoretan Hak Tanggungan, Surat Keterangan Waris, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta benda jaminan harus benar-benar atas nama orang yang masih hidup (dapat semua ahli waris atau salah seorang ahli waris).

Pihak bank memberikan surat persetujuan untuk proses peralihan hak ke Kantor Pertanahan atas nama ahli waris yang telah disepakati, dan kemudian dilakukan penandatanganan akta perjanjian novasi dan pemasangan Hak Tanggungan baru atas nama ahli waris yang baru. Menurut Pasal 111 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :

a. Sertipikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

- b. Surat Kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa / Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang
- c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa:
 - 1) Wasiat dari pewaris
 - 2) Putusan Pengadilan
 - 3) Penetapan Hakim / Ketua Pengadilan
 - 4) Persyaratan untuk tiap Warganegara berbeda - beda yaitu :
 - a) Bagi Warganegara Indonesia penduduk asli : surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia
 - b) Bagi Warganegara Indonesia keturunan Tionghoa : akta keterangan hak mewaris dari Notaris
 - c) Bagi Warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya : surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan
- d. Surat Kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan
- e. Bukti identitas ahli waris.

Pasal 111 angka 4 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa apabila ahli waris lebih dari satu orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akta mengenai pembagian waris dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan 2 orang saksi atau dengan akta Notaris.

Pasal 121 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permohonan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan diajukan oleh kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan yang baru dengan menyampaikan:

- a. Sertipikat Hak Tanggungan
- b. Surat Tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan berupa :
 - 1) Akta cession atau akta otentik yang menyatakan adanya cession tersebut.
 - 2) Akta subrogasi atau akta otentik yang menyatakan adanya cession tersebut
 - 3) Bukti pewarisan dan
 - 4) Bukti penggabungan atau peleburan perseroan / koperasi.
- c. Identitas pemohon dan atau surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut diajukan oleh pihak lain.

Pergantian debitor dilakukan oleh pihak-pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, artinya cakap untuk membuat perjanjian seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 1414 KUHPerduta. Bank mensyaratkan adanya novasi untuk kepentingan keteraturan administrasi dan kepastian siapa yang akan bertanggungjawab terhadap jalannya kredit dan usahanya sehingga dapat melunasi kredit tepat pada waktunya. Sehingga apabila terjadi kredit macet, bank akan lebih mudah mengetahui siapa yang akan bertanggungjawab terhadap kreditnya.

Menurut Pasal 1413 KUHPerduta ada tiga macam jalan untuk melakukan pembaharuan hutang. Salah satunya yaitu mengganti debitor lama dengan debitor baru dan membebaskan debitor lama dari kewajibannya. Dengan adanya pelaksanaan pembaharuan utang (novasi) tersebut maka seluruh hutang dan kewajiban-kewajiban dalam perjanjian kredit tersebut beralih kepada debitor baru. Pelaksanaan novasi subjektif pasif diawali dengan adanya kesepakatan siapa yang akan melanjutkan hutangnya.

Setelah bank/pihak pertama dan debitor baru/pihak kedua saling setuju dan mufakat untuk novasi, memperpanjang jangka waktu, penurunan maksimum dan penarikan sebagian barang jaminan kredit tersebut dengan syarat

setelah adanya novasi maka hak dan kewajiban debitor pertama menjadi gugur selanjutnya hak dan kewajiban menjadi tanggungjawab debitor baru, sehingga debitor baru harus menyalurkan aktivitas keuangannya dibank. Debitor wajib memperpanjang atau memperbaharui perijinan legalitas usahanya yang telah habis masa berlakunya dan menyerahkan ke bank setelah selesai. Debitor menjamin data, dokumen, keterangan yang diberikan lengkap dan benar.

Apabila ada ahli waris yang menolak maka harus dinyatakan dengan tegas. Pasal 1057 KUHPerduta menegaskan bahwa penolakan warisan harus dilakukan dengan tegas. Orang yang menolak warisan harus memberikan pernyataan di kantor Panitera Pengadilan Negeri ditempat warisan terbuka.

Pemberian kredit didasarkan atas suatu perjanjian kredit terlebih dahulu. Pasal 1313 suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pemberi kredit tidak begitu saja meminjamkan uangnya, namun hubungan utang piutang antara debitor dan kreditor pada umumnya disertai dengan jaminan dan jaminan tersebut dapat berupa orang atau benda (Abdulkadir Muhammad, 2000: 170).

Pelaksanaan novasi subjektif pasif dalam perjanjian kredit karena pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia persyaratannya sama dengan pengajuan kredit yaitu:

a. Proses Permohonan Novasi

Persiapan proses pengajuan novasi adalah kegiatan tahap permulaan dengan maksud untuk saling mengetahui informasi dasar antara calon debitor baru dengan bank. Informasi umum yang dikemukakan oleh pihak bank antara lain tentang prosedur/tata cara pengajuan novasi serta syarat-syarat untuk meneruskan kredit debitor lama yang telah meninggal dunia. Dari pihak calon debitor baru diharapkan adanya informasi-informasi secara garis besar tentang hal-hal yang diperlukan pihak bank tentang keadaan calon debitor baru.

Proses permohonan novasi pada lembaga perbankan sama dengan

permohonan kredit pada umumnya. Pada awalnya debitur harus melengkapi formulir dan mengisi data yang telah disediakan seperti pada perjanjian kredit umumnya.

Formulir tersebut memuat hal-hal sebagai berikut:

- 1) Nama dan alamat pemohon
- 2) Bidang usaha
- 3) Tujuan/ jenis penggunaan kredit
- 4) Jaminan yang akan diserahkan

Kemudian calon debitur melengkapi semua yang diminta oleh bank tersebut. Disamping itu juga harus melampirkan persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan yaitu fotokopi KTP suami dan istri (bagi yang sudah menikah) yang masih berlaku sebanyak satu lembar, fotokopi Kartu Keluarga (KK) yang masih berlaku sebanyak satu lembar, Fotokopi SIUP atau ijin usaha lainnya. Permohonan pembaharuan hutang akan diproses seperti permohonan kredit baru melalui tahap-tahap permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitur baru.

b. Analisis atau penilaian kredit

Dalam tahap ini diadakan penilaian yang mendalam tentang keadaan ekonomi calon debitur baru. Pada dasarnya, penilaian ini adalah untuk meneliti apakah calon debitur baru tersebut memenuhi asas-asas *5C*, *7P* dan *3R* atau tidak. Oleh karena itu, hasil laporan analisis kredit tersebut harus merupakan bahan informasi yang akurat dan dapat dipercaya. Kriteria penilaian umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dilakukan dengan analisis prinsip *5C* dan *7P* yaitu (Jamal Wiwoho, 2008 : 96-97) :

1) Character

Bank dalam memberikan novasi melakukan analisis terhadap *character*/watak debitur baru yang mengajukan permohonan tersebut, sehingga dapat dilihat tanggung jawab, kejujuran, keseriusan bisnis, keinginan membayar semua kewajiban yang telah dipinjam sehingga dapat diketahui adanya itikad baik dari

debitur dan dapat mengetahui risiko atas kredit yang diberikan.

2) Capacity

Analisis Kemampuan dilakukan untuk mengetahui kemampuan pemohon dalam mengelola usaha dan kemampuan membayar yang meliputi aspek manajemen, produksi, pemasaran, personalia, dan keuangan.

3) Capital

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba). Serta menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, beberapa modal sendiri dan beberapa modal pinjaman.

4) Condition of Economy

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

5) Collateral

Penilaian terhadap jaminan meliputi jenis jaminan, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya, untuk menghindari terjadinya pemalsuan bukti kepemilikan, maka sebelum dilakukan pengikatan harus diteliti mengenai status yuridisnya bukti pemilikan dan orang yang menjaminkan. Dalam hal ini jaminan yang dipakai bank adalah jaminan berupa hak atas tanah yaitu berupa jaminan Hak Tanggungan atas nama debitur itu sendiri. Pengikatan jaminan memberikan kedudukan yang kuat dan aman kepada kreditor (bank)

Selain itu, Prinsip-prinsip pemberian kredit dengan prinsip *7P*, yaitu:

1) Personality

Personality yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya

atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup emosi, sikap, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah. Jadi di dalam melakukan analisis kredit dapat melihat kebiasaan nasabah yang mengajukan permohonan kredit.

- 2) *Party*, yaitu mengklasifikasikan nasabah dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya, sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank;
- 3) *Purpose*, yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam.
- 4) *Prospect*, yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek bukan hanya bank yang rugi tetapi juga nasabah
- 5) *Payment*, merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dan untuk pengembalian kredit;
- 6) *Profitability*, untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya;
- 7) *Protection*, tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi. Dalam pengajuan novasi ini dilakukan pengamanan terhadap jaminannya yaitu asuransi. Sehingga apabila dikemudian hari terjadi masalah atau kredit macet kredit

tersebut dapat langsung lunas karena diasuransikan.

Selain analisis *5C* dan *7P*, dalam melakukan pemberian kredit juga dianalisis dengan menggunakan prinsip *3R* yaitu (Djoni S.Gazali dan Rachmadi Usman, 2010 : 276) :

1) *Returns*

Returns adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai perusahaan calon debitur setelah memperoleh kredit. Apabila hasil yang diperoleh cukup untuk membayar pinjamannya dan sekaligus membantu perkembangan usaha calon debitur bersangkutan maka kredit diberikan. Akan tetapi, jika sebaliknya maka kredit jangan diberikan.

2) *Repayment*

Repayment adalah memperhitungkan kemampuan, jadwal, dan jangka waktu pembayaran kredit oleh calon debitur, tetapi perusahaannya tetap berjalan.

Repayment sangat diperlukan karena untuk mempertimbangkan kemampuan pembayaran oleh calon debitur, yaitu sesuai dengan jangka waktu pembayaran kredit yang telah ditentukan.

3) *Risk Bearing Ability*

Risk Bearing Ability adalah memperhitungkan besarnya kemampuan perusahaan calon debitur untuk menghadapi risiko, apakah perusahaan calon debitur risiko besar atau kecil. Kemampuan perusahaan menghadapi risiko ditentukan oleh besarnya modal dan strukturnya, jenis bidang usaha, dan manajemen perusahaan bersangkutan. Jika *risk bearing ability* perusahaan kecil maka kredit diberikan.

c. Keputusan Kredit

Atas dasar laporan hasil analisis kredit, maka pihak bank, melalui pemutus kredit yaitu Kepala Cabang, memutuskan diterima/ditolaknya permohonan novasi tersebut. Apabila permohonan novasi tersebut layak untuk dikabulkan, maka

akan dituangkan dalam surat penegasan persetujuan novasi.

d. Administrasi Kredit dalam Proses Novasi

Administrasi dalam proses novasi adalah pencatatan keseluruhan data yang berkaitan dengan proses pelaksanaan novasi. Proses pelaksanaan novasi adalah keseluruhan tindakan yang harus dilakukan dalam pengelolaan novasi, meliputi sejak dari debitor baru mengajukan permohonan novasi sampai permohonannya ditolak atau bilamana permohonannya disetujui sampai dengan hubungan kredit berakhir.

Akta-akta yang dibuat dalam proses pembaharuan hutang adalah:

1). Akta Pembaharuan Hutang dengan penggantian debitor

Yaitu akta yang ditandatangani oleh debitor baru yang telah mendapatkan persetujuan dari ahli warisnya dan pihak bank yang isinya pengalihan hutang dan segala hak serta kewajiban dari debitor lama. Dalam hal ini menggantikan debitor lama yang telah meninggal dunia. Sesuai dengan Pasal 1416 KUHPerdara bahwa pembaharuan hutang dengan penunjukan seorang berutang baru untuk mengganti yang lama dapat dijalankan tanpa bantuan orang berutang yang pertama.

2) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Yaitu akta yang ditandatangani oleh debitor baru dan pihak bank yang isinya pengikatan jaminan antara debitor baru dengan bank atas benda jaminan yang sudah dialihkan kepada debitor baru.

Sebelum melakukan novasi yang perlu dilihat adalah:

- 1) Sertifikat tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan dan lain sebagainya yang dipakai dalam proses novasi
- 2) Akte Pengikatan jaminan, seperti: Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), Sertifikat Hak Tanggungan
- 3) Cover note dari Notaris / PPAT rekanan bank.

Hal-hal lain yang harus diperhatikan adalah didalam Surat Keterangan Waris harus tidak ada ahli waris yang ditinggalkan, Semua ahli waris harus cakap bertindak (dalam hal ada ahli waris dibawah umur dapat diwakili oleh orangtuanya), tidak ada permasalahan di APHB (semua ahli waris setuju). Setelah itu kreditor dan debitor saling setuju dan mufakat untuk novasi, memperpanjang jangka waktu, penurunan maksimum dan penarikan sebagian barang jaminan kredit tersebut dengan syarat setelah adanya novasi maka hak debitor pertama menjadi gugur selanjutnya hak dan kewajiban menjadi tanggungjawab debitor baru, sehingga debitor baru harus menyalurkan aktivitas keuangannya dibank. Debitor wajib memperpanjang atau memperbaharui perijinan legalitas usahanya yang telah habis masa berlakunya dan menyerahkan ke bank setelah selesai. Serta debitor harus menjamin data, dokumen, keterangan yang diberikan lengkap dan benar.

Novasi dapat terlaksana setelah memenuhi syarat syahnya perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sesuai dengan Pasal 1414 KUHPerdara bahwa pembaharuan hutang hanya dapat terlaksana untuk orang yang cakap mengadakan perikatan-perikatan. Debitor baru telah cakap melakukan perbuatan hukum yaitu telah dewasa. Apabila ada anak dibawah umur dan belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum maka untuk kepentingan tersebut perlu adanya wali. Seorang wali adalah orang yang harus dapat dipercaya dan jujur serta ikhlas untuk mengurus kewajiban-kewajiban dan hak-hak yang dimiliki seorang anak serta berkewajiban mengurus dan mempersiapkan kehidupan anaknya demi masa depannya.

Novasi dilakukan oleh pihak bank karena bank mempunyai kepentingan untuk ketertiban administrasi, sehingga untuk mengetahui siapa yang bertanggungjawab terhadap kelangsungan usahanya

sehingga penggantinya dapat memenuhi kewajibannya kepada bank tepat pada waktunya. Dengan adanya novasi maka pemohon sebagai debitur baru bersedia untuk mengikat dirinya selaku debitur baru dan bersedia untuk membayar utang debitur lama dan pembebasan kreditor lama dari keterikatannya kepada kreditor dan atas segala kewajibannya berdasarkan perikatan lama.

D. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pemberian fasilitas kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada perbankan sudah sesuai Standar Operasional dan Prosedur. Pemberian Hak Tanggungan didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut sesuai dengan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
2. Pelaksanaan novasi subjektif pasif dalam perjanjian kredit apabila pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia merupakan suatu langkah yang tepat yang dilakukan oleh pihak kreditor dalam memberi keputusan. Pihak bank mensyaratkan adanya novasi (pembaharuan hutang) untuk kepentingan keteraturan administrasi dan kepastian siapa yang bertanggungjawab terhadap kelangsungan kreditnya. Hanya saja belum ada Standar Operasional dan Prosedur mengenai novasi subjektif pasif. Terhadap permasalahan tersebut maka diperlukan pengaturan khusus mengenai novasi subjektif pasif dalam peraturan perbankan.

E. Saran

1. Agar tidak terjadi masalah dikemudian hari maka disarankan pada bank untuk membuat Standar Operasional Prosedur (SOP).
2. Disarankan kepada pihak Notaris PPAT untuk memberikan nasihat hukum dengan sebaik-baiknya kepada klien sehubungan dengan akta apapun termasuk mengenai proses pencoretan Hak Tanggungan agar tercipta ketertiban administrasi dan tidak ada hambatan apapun.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2006. *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta : BP.Cipta Karya
- Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta : Andi
- Djoni S.Gazali dan Rachmadi Usman. 2010. *Hukum Perbankan*. Jakarta : Sinar Grafika
- Jamal Wiwoho. 2012. *Hukum Perbankan Indonesia*. Surakarta : UNS Press
- Mariam Darus Badrulzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : Aditya Bakti
- Munir Fuady. 2002. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Netty Endrawati. 2008. "Hutang Debitur dan Eksekusi Hak Tanggungan". *Jurnal Inovasi vol XVI*
- Salim HS. 2004. *Pengantar Hukum Perdata (BW)*. Jakarta : Sinar Grafika
- Soerjono Sockanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press
- Sutan Remy Sjahdeni. 2009. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit*. Jakarta : PT.Pustaka Utama Grafiti
- Widjanarto. 1997. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti